みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ

第85号

みよしみずほ台 検索

平成２４年６月２８日発行

管理組合理事会

目　　次


Ⅰ．平成２４年度の活動にあたって　2頁

　１、理事長挨拶

　２、副理事長挨拶

　３、各理事挨拶

２．各フロア役員の担当部会　7頁

　及びサポートメンバー（専門委員他）紹介

３．理事会報告　8頁

　１、第一回理事会報告

４．その他

・みよしみずほ台サンライトマンション自衛消防隊編成表　１１頁

・ＮＴＴプロドバンドの新規申込みに関して　１２頁


注）７頁及び１１頁は個人情報が含まれている
ために、掲載していません。

# １．H24 年度理事就任に当たって

## １．理事長挨拶

理事長　　新延　健三

くじ運に恵まれ、平成２４年度理事長に選出された新延健三です。
年齢 76 歳、住まいはＥ－1006、干支はねずみ年です。
今年一月に発行された　サンライトらいふ第 82 号によると、Ａ棟の西側に狸が住み着いているとか？

そういえば、昭和 55 年に越してきた頃、Ｄ棟横の保存林にリスの姿を見たという噂もありました。
狸といい、リスといい、日々都会化の進む三芳町の一画のマンション敷地に野生の小動物が共存しているとは、とても不思議な気がします。
「資産・環境の維持管理」と共に、小動物にも優しい「コミュニテー作り」を目指してまいりたいと思います。

閑話休題：今将棋の名人戦がたけなわですが、過日のニュースで羽生善治挑戦者がイギリスのチェスの元世界チャンピオン、ナイジェル・ショート氏と二面打ちで引き分けたとか。
二面打ちのもう一人の相手は全日本チャンピオンの小島慎也氏、こちらはショート氏の勝ちでした。
と言うことは、趣味のチェスでも羽生挑戦者は日本チャンピオンの実力だということになります。
ところが、ここにもう一人と言うか、もう一つの強敵がいます。コンピューターです。
やはり先日、米長永世九段がなんとコンピューター将棋に敗れたというニュースがありました。チェスの世界でもコンピューターは長足の進歩を遂げていると聞きました。
「世界で一番じゃなければ何故いけないの」の名台詞で有名になった理研のスパコン『京』が人類を支配するようなＳＦのような社会が、やがてやって来るのでしょうか。

## 2．副理事長挨拶

副理事長　高石　國光

サンライトマンションの住人になって二年半ほどになります。このマンションの評判は前から聞いておりましたが、いざ住んでみてそのよさが色々と判りました。

まず住環境の良さです。清潔に保たれた施設が、武蔵野の原風景ともいえる雑木林、春には花見が出来る優れた自然の中にあります。キチンと整備された管理規約をはじめ、各規定により組織が運営されており、建物、設備は長期修繕計画により適時的確に修繕工事が行われ、年数こそ竣工後三十数年経っていますが健全な姿を保っています。

これらはこのマンションの良好な住環境を保全し、その資産価値を維持することを目的とする管理組合、修繕工事専門委員会はじめ歴代の関係者の皆さんの努力の積み重ねによるものと敬服しているしだいです。

平成２４年度管理組合役員も諸先輩が築いてきた成果を継続するために努力していかなくてはなりません。

第３２回総会で平成２４年度に付託された案件があります。これを検討し進める必要があります。

・「管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置」は組織変更と規約改正という管理組合の根幹に関わる検討を行うため、単年度の理事会では荷が重過ぎるということで、理事会の諮問機関の位置づけの検討委員会を設置して、委員５～６名の構成、任期を２年間としてじっくり検討願おうとするものです。早速、人選が始まります

・「マンションすまい・る債」の購入の件があります。この債券は、修繕積立金の運用を図るため、十年前から４５百万円づつ、9回購入して現在４０５百万円の残高があります。
このシリーズの積立ては終わり、平成25年2月から逐次満期を迎え、償還金が帰ってきます。一方で平成２４年度も新たに債券の募集が行われます。総会ではこの債券を、「平成２５年２月からの十年間、修繕積立金会計から毎年一定の金額で購入すること、その金額を決定すること」をフロア委員会に権限付与しています。
その債券の特徴は住宅金融支援機構が発行する十年満期の利付債で中途換金が可能、満期時の年平均利率が0.459%という要項です。

政府保証はついておらず、所謂元本保証ではありませんが、他の債権者に先立って弁済を受ける権利のある「優先弁済権のある債券」です。
　理事会はこのような内容を検討しながら、長期修繕計画、修繕積立金の資金繰りなどを合わせ考えて結論を出していくことになります。

・「マンション地震保険加入是非の検討」も重要です。
火災保険は積み立てマンション保険で加入しておりますが、地震保険は加入しておりませんでした。一般的にはこの地震保険と言うのは災害時保険会社の査定が一方的で厳しいとか、保険料が高額であるということから今まで管理組合は関心を示さず、管理会社も積極的に進めてこなかった事情があります。
　ところがここに来て首都直下型地震予測の報道があり、にわかに注目を集めることとなったようです。
理事会としては地震保険の契約内容を検討し、出来れば建物の耐震や保険契約に詳しい有識者の意見も伺い、東急コミュニティの受託先の実例を聞くなど、検討を重ねて加入の是非を決めればと思います。

・以上のほかにも各部門で懸案事項がありますが、一つ一つ解決していきたいと思います。

お手元に近く新しい管理組合規約集が届きます。
平成１７年以来の改訂版と言うことで、平成２３年度理事の皆さんのご努力とマルチメディア研究会の皆さんのご協力で出来上がりました。
　管理規約は管理組合の憲法とも言われる根本規則です。
ほかに使用細則をはじめ、我々の生活に直結した規定が網羅されています。
この機会に是非読み返していただければと思います。

## 3．各担当理事挨拶

**総務部会長　　貝塚　博一**

本年度、総務部会長を務めることとなりました貝塚です。
一年間よろしくお願いいたします。
今回、総務部会を担当するにあたり、前年度の部会長より引継ぎを受け、今まで担当された方々が、こんなに多くの仕事をされてきたのかと感心させられました。
経験のない私が皆様の要請にどの程度対応できるかは判りませんが、今年度の方針に基づき、一生懸命に努めていきたいと思いますので、ご協力をお願い申し上げます。

**修繕部会長　　木村　冨士雄**

管理組合修繕部会を担当することになりました、B808の木村冨士雄です。
当サンライトマンションの資産価値の向上と、住民皆様が安全かつ快適に過ごせることを目標とし、修繕部会メンバー全員が頑張る所存です。

修繕工事は、住民の皆様のご協力無しでは遂行不可能です
皆様のご理解とご協力をお願いします。また、お気づきの点がございましたら、修繕部会宛にお知らせいただきますように重ねてお願い申し上げます。

**環境部会長　　富樫　由恵**

環境部会長を担当することになりました富樫と申します。
理事一年生の私には解らないことばかりですが、副部会長様はじめ部会委員の皆様のお力をお借りして、一年間勉強させていただきたいと思います。
どうぞよろしくお願いします。

**共用施設部会長　　千葉　隆裕**

本年度共用施設部会を担当する事になりました千葉です。
初めての経験で、わからない事が多く不安でいっぱいですが、
今までの役員の皆様が作り上げてきた環境を、より良く成る様、頑張ってまいりますので、
皆様方のご協力よろしくお願い致します。

**会計担当理事　　小松　和子**

初めまして、本年度会計になりました小松と申します。
解らないことばかりでできるかどうか心配ですが、一生懸命努めさせていただきます。
今年一年、皆様のご協力とご指導をよろしくお願いします。

**会計担当理事　　町田　勇子**

会計担当に就任させていただきました町田でございます。
皆様役員のご尽力によりまして管理が非常によく確立されております。
この一年間、どうぞよろしくご協力くださいますようお願いいたします。

**書記担当理事　　井上　一夫**

今年度、書記を担当するC-807の井上です。
総会、フロア委員会、理事会等の正確な議事録作成が書記の仕事ですが、現在理事会で話し合っていること、マンションの課題が伝わるよう、サンライトらいふの紙面づくりの参考になる議事録を心掛けたいと思います。一年間、よろしくお願いします。

## ３．第一回理事会報告（平成２４年５月２７日）

### １．月次報告

＜会計報告＞東急コミニティー

① 「管理月報」に基づき、４月分の会計報告がされた。

② 管球交換について、毎月棚卸しを行い、５月分から毎月報告することとした。

③ 今年度からの会計方法の変更に伴い、それぞれ資金ショートにしない様「駐車場会計から一般会計」「一般会計から修繕積み立て会計」への繰り入れ計画について、次回理事会までに「繰り入れ計画表」を提示することになった。

④ 未収入金に対する現状報告がされ、対応の議論を行った。

＜点検報告＞東急コミニティー

① 給水設備

西の街給水ポンプの異音について、原因解明と見積もりの作成についての報告がされた。

② 消防設備

・東の街ポンプ室、Ｂ棟屋上水槽停止の不具合について、見積もり承認及び工事日程調整の報告がされた。

・全棟十六箇所のベルの不鳴動について、６月６日に確認を行う。保証期間切れの為、確認後に「見積もり」の可能性が報告された。

### ２．理事会報告

＜地震保険＞

① 他マンションの加入状況や保険料が割高の上、保険の認定が厳しい現状などを踏まえ、意見交換を行ない、今後の継続審議とした。

＜自治会活動保険＞

① 毎年入っており、当マンションで使われていたことは一度もないが、６月１９日に満期になるので、必要性を確認し、継続加入を決定した。

＜見積もりについて＞

① 連結送水管耐圧性能試験の見積もりについて、三年ごとに点検の義務があり、本年度の予算化もしており、必要と判断し、発注を承認した。

② 配水管洗浄清掃の見積もりについては、やらざるを得ないことであり、見積り額も前期と同額なので、しっかり作業して頂くことで発注を承認した。

＜小口会計について＞

① 東急からの小口会計用の現金の取り扱いについて提案があったが、現行の取り扱いの方が妥当と判断、差し戻しとした。

＜外部駐車場、同時使用車両台数の報告について＞

①外部駐車場を何台持っていれば敷地内に入られずに上手く運用できるのかを判断するためにお願いしたことであり、毎月報告の継続をお願し、了解された。

＜平成２４年度５月改定管理組合規定集の作成について＞

①今回の総会で多くの規約改訂があつた。これに伴い、この時期に改定した規約集を印刷製本し、全戸配布することが提案された。協議した結果、必要と判断し、見積もり、発注を承認した。

３．部会報告

＜総務部会＞

・ 防災関連

① マンション消防訓練日は、１０月１４日、　ＡＥＤ講習会は、１１月１８日で関係部門との調整に入る事を了解した。

② 地震対策については、防災セミナーの開催、防災用品展、事例の研究等を検討していくとの提案がされ、この方向性を了承した

・広報活動

② 広報誌「サンライトらいふ」は、年６回の定期発行を目指す事で、了解した。

③ 前期提案にあった「編集委員会設置」は、継続推進する事を確認した

④ 新合併フロアも含む合併フロアの周知徹底を至急行う事が提案され、了解した。

＜修繕部会＞

① 第一回修繕部会を６月１０日を予定

② 懸案の修繕工事について、早期の補修を行う。

③ 修繕工事専門委員会で検討中の案件は、結論を待ち対応していく

＜環境委員会＞
① 第一回部会は6月１０日を予定
② 造園業者の案内で、スポット工事の場所を見学予定、部会で日程調整。

＜共用施設部会＞
① 開放廊下洗浄作業の実施について、業者はレクト社、実施日程は　6 月 26 日（水）～29 日（金)、見積もりは昨年と同額で、提案された。
議論を行い、承認した。

＜総会議事録について＞
①一部修正のうえ、承認した。

4．懸案事項の確認
① 管理組合組織変更、管理規約改正検討委員会設置
② 「理事の選出」について試行継続
③ 「マンションすまい・る債」
④ 地震保険加入是非の検討
⑤ 管理費滞納者への対応

以上

## ・ＮＴＴ東日本ブロードバンドの新規申し込みに関して

マルチメディア研究会

サンライトマンションのブロードバンドとしては、エフビット・コミュニケーションズ社とＮＴＴ東日本のＢフレッツが利用できる環境になっています。
両社ともにマンションの１階階段室までは光ファイバーを引き込み、そこから各戸には電話回線を利用するＶＤＳＬ方式になっています。

ＮＴＴ東日本も従来はこの方式でしたが、昨年から新規申し込みに関しては各戸に光ファイバーを引き込む方式に変更になりました。

光ファイバーを直接引き込むには、共用部分をＮＴＴ東日本に使用させる許可が必要で、その許可は総会での議決が必要です。
この手続きを経るまではＮＴＴ東日本への新規申し込みが出来ない状況でしたが、管理組合では今年の５月の総会に許可与える議案を提出し議決されましたので、ＮＴＴ東日本のブロードバンド新規申し込みが可能になります。

実際に光ファイバーを引き込むには、事前にＮＴＴ東日本側の光ファイバー基本工事が必要な為、工事日程をＮＴＴ東日本で調整した結果、工事が６月２８日～３０日に行われるとの連絡がありました。

この工事が終わりますと、ＮＴＴ東日本のブロードバンドの新規受付が始まると思います。

なお申し込みは、個人とＮＴＴ東日本との契約になりますので、直接ＮＴＴ東日本に連絡するようお願い致します。

みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ

第８６号

みよしみずほ台 検索

平成２４年８月２９日発行

**管理組合理事会**

目　　次


| | |
|---|---|
| １．第２回理事会(６月)報告 | ２頁 |
| ２．第３回理事会(７月)報告 | ４頁 |
| ３．管理組合のイベント日程案内 | |
| ＜総務部会連絡＞ | |
| 防災用品展示販売会のお知らせ | ８頁 |
| 消防訓練のお知らせ | ９頁 |
| ＜共用施設部会連絡＞ | |
| 大型バイク駐車場抽選会のお知らせ | 10頁 |
| 四輪駐車場の入替日のお知らせ | 〃 |
| 不用自転車の撤去のお知らせ | 〃 |
| ４．投稿記事のご紹介 | |
| 「我が家の省エネ」 | 11頁 |
| 「マンションマナーに一言」 | 14頁 |

## １．第２回理事会(６月)報告

（１）月次報告

＜会計報告＞

① 「管理月報」に基づき、東急コミュニティーより５月の会計報告がされたが、修繕積立金会計支出に、他会計仮払金の支出を入れた間違いがあったので、会計報告書を修正し、再提出させる事とした。

＜未入金明細報告＞

① 滞納者の報告を受け、滞納者の支払い意識の欠如が顕著な為、今まで以上に法的手続きを含め義務の徹底を図る事とした。

＜点検報告＞

① 給水設備

・前回報告のあった異音について、現在は異音停止状態な為、月２回の点検で状況を確認していく事で了解した。

・水槽塗装の剥がれ及び排水設備の補修個所については、見積り作成を指示した。

② 消防設備

・全棟 16 箇所のベル不鳴動については、6 月 6 日に確認終了し、７月に「埼玉ホーチキ」で修復に入る事を決定した。

＜その他報告＞

① 外部駐車場報告：業者同時使用車両台数、５月の最大値は、23 日の９台との報告がされた。

② 平成 24 年度「すまい・る債」購入のシミュレーションについては、今期の最大のテーマなので、報告の中の議論ではなく、本日別途議論を行う事とした。

③ 東急コミュニティーより、管理委託契約について、業務区分が、管理組合と東急側で、不明確な部分があるので、提案を含め継続的に話をさせて頂きたいとの要請があり、了解した。

また、前回の提案された小口現金の収納方法について、再確認があったが、前回同様の話をし、現行通りの対応を要請した。

（２）部会報告

＜総務部会＞

① サンライトらいふ 85 号の発行

・提示の各委員会のメンバー変更を訂正・反映

・ＮＴＴの光ファイバー引き込み工事の実施案内を特集記事として掲載

上記を追加で 85 号発行を承認した。

② 消防訓練の実施日の変更

・東入間消防本部と調整の結果、10 月 21 日から 10 月 14 日(日) に変更、「町民体育

祭の日」とバッテイングしていない事を確認後、承認する事とした。
（理事会終了後、バッテイングしていない事を確認。承認した。）

＜修繕部会＞

① 第一回修繕工事専門委員会について

・専門委員会に担当して頂く工事について、管理組合が正式に委嘱した。

・理事会が今後購入を予定している「すまい・る債」の検討の為、10年間の長期修繕計画の作成を依頼した。

② 修繕部会報告

・Ｂ棟中央１階出入り口スロープ防水シート補修工事について、「アイピー21」に発注する事とし、理事会に提案、承認された。

・Ｂ棟、Ｅ棟駐車場に水が溜まる件について、いずれ大規模改善工事が必要な時期が来るかもしれないが、当面の補修については、東急から見積りはもらっているが、工法等改善の余地がないか、東急に再度検討を依頼している。

＜環境部会＞

① 専用庭高木せり出し樹木の件

・外部から管理事務所に苦情が寄せられている。自転車通行や傘をさしていると大変邪魔な高さで、特に雪の時は大変と聞いている。
前期も４月に１階全戸に対して、庭木の手入れをお願いする文書を出しており実施してくれた所もあったが、徹底されていない。

※理事会対応：管理規約の使用細則では「樹木の高さは、１階天井まで、枝の横への伸びは柵まで」と決めている。管理規約違反というだけでなく、外部からのクレームも来ている。今回は更に違反をなくすために、違反者宛に理事長名で、文書を出す事とした。

＜共用施設部会＞

① 駐車場抽選会について

・7月8日事前打合せ計画通り、7月22日抽選会を行う。
ついては、共用施設部会だけでは、人数が足りないので、各部会１名の応援の依頼があり、了解をした。

② 開放廊下特別清掃の前後チェック体制について

・業者任せに成らぬ様、清掃前及び清掃後チェックの分担をきめ、6月25日までに清掃前チェックを完了、6月26日～29日で各棟の清掃をし、7月4日までに清掃後チェックを完了するとの報告がされた。

**（3）［マンションすまい・る債］の購入検討について**

＜提案＞本日の理事会で、購入の方向付けを決定したい。

・「マンションすまい・る債」は、「中途換金ができる事」「積立の中止ができる」「利率が良い」「保全面でも独立行政法人の発行する国の許可を受けた債権である。ま

た住宅金融機構は、格付け、決算内容も問題がない」など、利点がある。積立金額については、修繕工事専門委員会の長期修繕計画の結論をもって決めたい。

・具体的積立方法、口数についても、次回の理事会で決める。

※理事会として、提案を了承した。

（4）その他

・大東ガスの巡回点検及び展示会の件

※掲示板の使用は除き、許可する事とした。

## 2．第３回理事会(７月)報告

（1）月次報告　東急コミュニティーから

＜総括＞

・何件か専有部ドア開閉に問題が発生、東急コミュニティーの技術員が対応している。大規模修繕時の塗装等の影響で、蝶番が下がる。これが続くようであれば、実施会社に手直しを依頼すべきとの報告がされた。

・漏水事故２件発生、すべて保険適用で対応したとの報告がされた。

＜会計報告＞

・４半期の会計監査が７月 31 日に行われるとの報告がされた。

＜未入金報告＞

・滞納者へのアプローチの結果、滞納者が減少した。今後も引き続き滞納撲滅を徹底推進する事を確認した。

＜点検報告＞

・点検結果に基づき見積りを出し、承認頂いた工事については、改修を実施してきた。また、新たに発生した改修必要箇所については、見積りを出すので、検討をして頂きたいとの要望がだされた。見積り作成を待って、担当部会で検討する事とした。

＜その他報告＞

・外部駐車場の業者同時使用車両台数は、６月 27 日の最大 11 台との報告がされた。

（2）部会報告

＜ 総務部会＞

① 「サンライトらいふ 86 号」の発行、８月末を予定

・管理組合の行事、イベントや、各部会のお知らせ事項について、組合員に関心をもって頂く為に掲載記事の協力要請が出された。

② 法律で義務づけられている年１回の「消防訓練」を 10 月 14 日　午前 10:00 ～ 11：30 に行う事で、了解した。

③ 消防設備点検及び指摘改修工事について

・「連結送水管耐圧性能試験」見積り額 70 万、「消防点検指摘事項改修工事」見積り額 12.6 万で、部会検討結果に基づき、実施提案がされ、実施を承認した。

④ 防災用品展示（即売）会の実施について

・前回の反省を踏まえ、品目の充実を図るため、東急ハンズとコラボで９月 16 日（日）に実施の提案がされ、承認した。

＜修繕部会＞

① 第２回修繕工事専門委員会（７月７日実施）

・震災による壁面塗装剥離について、経過報告があり、秋口にかけて実施方向を決めたが、大規模な工事になりそうなので、時間をかけて検討する事とした。
自転車置き場、ゴミ置き場では樋の補修の必要性が指摘された。

・外灯及び庭園灯の補修工事については、実施の方向であるが、いくつかの案をもう少し時間をかけ、検討し決める事とした。

・「すまい・る債」購入検討に伴い、副理事長より説明をうけ、「長期修繕工事計画」を見直し、作成することになった。

② 修繕部会７月活動

・Ｂ棟中央１階出入スロープ防水シート補修工事は、７月 26 日,27 日,28 日で予定通り完了、同時に、昨年度繰越のＡ棟非常階段のステップ工事も完了した事が報告された。

・「東・西駐車場一部の路面補修工事」については、狭い範囲だが陥没気味で水が溜まり易く、補修が必要と判断。工事内容もオーバーレイ方式で十分対応できると判断。見積り額 262,500 円で、業者：鹿島道路に発注したいとの要請があり、承認した。

・その他の工事案件について、東急コミュニティーと打合せ、東急の方針を聞き、現場確認をした。設備関係は早めの対応が必要と判断、矛盾のない形で決めるため提出された見積りを十分検討し、次回の理事会で提案するとの報告がされた。

＜環境部会＞

① 植栽管理

・定例管理については、通年管理の必要性から前期部会が４月１日付で「ウィズグリーン」と 4,567,500 円で契約済みである。
その他のスポット作業については、昨年度は、「ウィズグリーン」から提案された工事毎に、理事会の了解を得て発注していたが、以下の理由で一括契約する方向で、見積りを同社に依頼した。
（理由）

・ウィズグリーンは、８年に亘り植栽管理しており、現場を熟知している上、今まで瑕疵がない。

・定例管理も行っているので、適時適切に対応ができ、無駄がない。

・昨年度、定例管理について、競争入札を試みたが、受けてもらえる会社がなかった。
・各工事を一括発注することで諸経費削減ができ、契約金額が抑えられるなど、合理的である。

※環境部会で、提案されたスポット作業について、精査した結果、見積り額は、1,039,500 円（前年 1,199,100 円）となった。ついては、上記理由を踏まえ、一括随意契約する事が提案された。

※理事会としては、環境部会で十分精査された提案であり、一括契約は合理的であると判断し、承認した。

但し、砂場修繕工事が提示された写真には載っていたが、見積書にないので、確認の上、次回理事会で報告とした。

② 環境改善、マナー問題対応について

・専用庭の植栽管理について、7 月に 1 階の所有者に対し、「樹木の剪定・消毒等希望があれば、ウィズグリーンを斡旋する」案内を回覧した。結果 17 件の申し込みがあった。

更に、前回理事会で問題提起した専用庭使用者については、町役場との相談をしているとの報告がされた。

※7 月 23 日に理事長が確認したところ、道路側にはみ出した部分が整理されていた。町からも確認に来て、「あの程度なら大丈夫」との話だった。理事会としては、専用庭使用者の方々に、部会の環境改善活動を理解して頂いた結果と考えている。

＜共用施設部会＞

① 開放廊下の洗浄作業結果の部員チェック報告

・A評価（満足できる仕上がり） ----17 フロア
・B評価（汚れが取りきれていない個所あり） ----36 フロア
・C評価（手直し必要個所が多数あり） ----2 フロア

総括：清掃前から油汚れ、スポット汚れについては、100 ﾊﾟｰｾﾝﾄ落とすことは無理との条件があった。レクト社から残った汚れについての報告があったが、80 ﾊﾟｰｾﾝﾄの汚れが取れていると判定した。

② 駐車場抽選について

・滞りなく順調に終了した事が報告された。なお、クレームや拡大図の誤解を招いた個所等については、次回に対応を反映する事にした。
・今回の抽選結果、駐車場の空きスペースは、19 台分となった。
・駐車場の入替は、9 月 30 日（日）を予定
・大型バイクの抽選について

抽選申込み締め切り、9 月 2 日（日）とする。

入替は、9 月 23 日（日）を予定。

以上の提案があり、理事会は承認した。

（3）「マンションすまい・る債」の購入について

副理事長より、購入検討の条件として、修繕工事専門委員会の協力で提出頂いた今後 10 年間の大規模修繕計画に基づく支出予測と毎年の修繕積立金、一般会計から修繕積立への繰入、「すまい・る債」償還、繰越し預金、受取利息の収入予測を前提に、シミレーションされた「年購入額 3500 万」(案)、「購入額 4000 万」(案)が提示され、それぞれ案のリスク、問題点、課題の説明がされた。

理事会としては、購入形態には一括購入など様々あるが、総会からの権限付与は、平成 25 年から 10 間、修繕積立金会計から毎年一定金額で「マンションすまい・る債」を購入する事とその購入金額を決定する事であるとの認識に立ち、この条件にマッチする案を選択する事とした。

ついては、予定されている大規模修繕時にも資金繰りに影響がでないと予測した平成 25 年 2 月から 10 年間、「すまい・る債」3500 万購入で決め、フロア委員会に提案し、承認を得る事とした。

（4）フロア委員会の開催について

・日時　　9月9日（日）10時～
・場所　　サンライトマンション集会所　洋室
・出席者　　全フロア委員
・議題　　「マンションすまい・る債」の購入について

※告示は、フロア委員会開催2週間前とする。

みよしみずほ台サンライトマンション
お住まいの皆様へ

みよしみずほ台サンライトマンション管理組合
総務部会長　貝塚　博一
㈱東急コミュニティー
㈱東急ハンズ

# 「防災グッズの展示販売会」開催のお知らせ

阪神淡路大震災、東日本大震災があり、震災対策の必要性をお考えになられている方も多いと思われます。

前期の総務部会では、管理会社に依頼し、平成２４年３月に防災グッズの展示販売会を開催致しました。

その際、多くの方にご参加頂き、震災対策に対する意識の高さが分かりました。

今期総務部会では、前回の「防災グッズの展示販売会」には展示できなかった防災グッズを展示したく、管理会社に打診したところ、同社のグループ会社である東急ハンズが防災グッズの展示販売に協力出来るとの回答があり、下記日程で２回目の「防災グッズの展示販売会」を開催する事と致しました。

震災時に自宅で怪我をする原因として、家具の転倒やガラスの飛散が大きな割合を占めます。

また、震災が発生した際、支援物資が到着するまで数日掛かると予想されています。

そこで、今回の「防災グッズの展示販売会」は、転倒防止用品や、自宅保存用の食料を中心に展示する他、日常で使用できるお子様用の防犯ブザー等も展示予定となっております。

今回は、東急ハンズの協力もあり、多くの商品が展示される予定となっておりますので、ご興味のある方は、是非足を運んでみて下さい。

| | |
|---|---|
| 【 日　時 】 | 2012年9月16日（日）　10時～16時まで |
| 【 場　所 】 | 集会所 |
| 【展示商品】<br>（予定） | ・転倒防止用品<br>・保存用食料<br>・防犯ブザー　等 |

●展示商品は注文のみの受付けとなり、後日㈱東急ハンズより郵送されます。
送料は別途発生しますが、注文金額によっては送料無料となります。

総務部会連絡

サンライトトマンション管理組合

# 消防訓練のお知らせ

## １．日　時

**平成24年　１０月１４日（日）１０時 ～１１時**

## ２．場　所

**サンライトマンション東の街　　Ａ棟とＢ棟の間**

## ３．訓練内容

1）訓練開始合図：　10時　非常ベル（全棟一斉）

2）通報訓練：　　管理事務所より１１９番訓練通報

3）避難訓練：

訓練参加者は、非常ベルを合図に、原則として階段を利用して自宅から訓練場所（A・B棟間中庭）まで徒歩で避難訓練をしてください。

（エレベーターはなるべく使用しないようにしてください。）

4）消火訓練：　　消火器を使用した初期消火訓練を行う。（希望者）

5）地震体験：　　起震車による地震体験を行う。（希望者）

## ４．全体講評　　消防本部・管理組合理事長

共用施設部会連絡

サンライトトマンション管理組合

## ＜Ⅰ＞ 大型バイク駐車場抽選会のお知らせ

**※抽選会　　９月　８日（土）**
**※バイクの入替　　９月２３日（日）**
**※抽選申込み締切日　　９月　２日（日）**

・既に 8 月 20 日から、回覧で告知開始しています。

## ＜Ⅱ＞ 四輪駐車場の入替日のお知らせ

**※入替日　　９月３０日（日）**

・サンライトマンション全駐車場の入替ですので、お忘れなく。

## ＜Ⅲ＞ 不用自転車の撤去のお知らせ

**※撤去日　　９月の中旬を予定しています。**

・撤去日を告知しますので、注意お願いします。

## 〈テーマ〉　「我が家の省エネ」

Ｅ－８０６　澤田　尋文

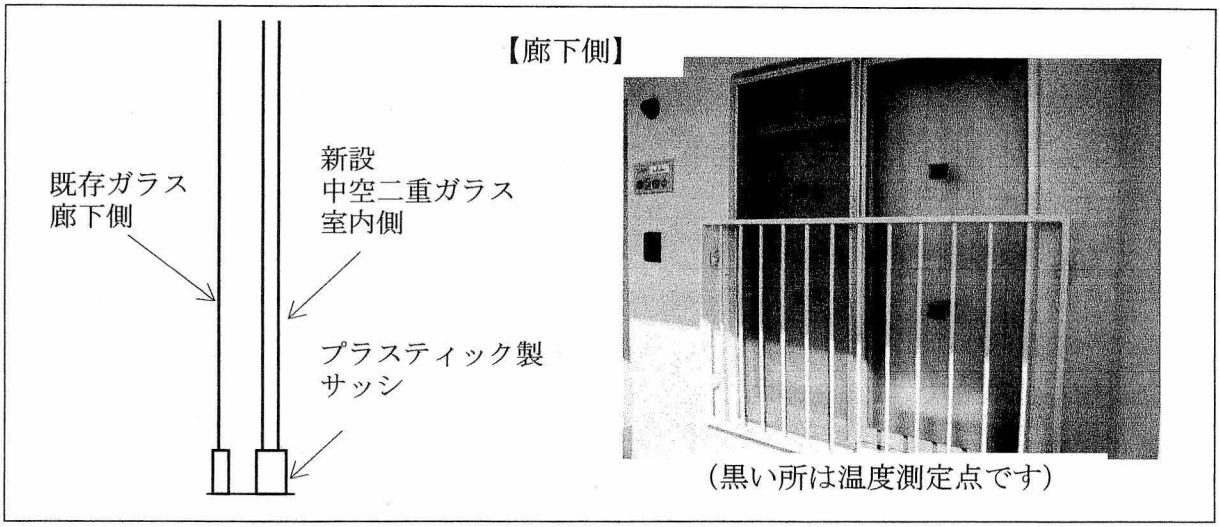
今年の２月と４月に窓の二重化工事を行いました。開放廊下側は内窓ガラスを取り付け、ベランダ側は真空二重ガラスに交換しました。

どれぐらい効果があるのだろうかと、調べてみました。電気代や電気の使用量は去年と比較できませんでしたが、温度を測ってみたら効果がわかってきました。

### 窓ガラス工事の概要

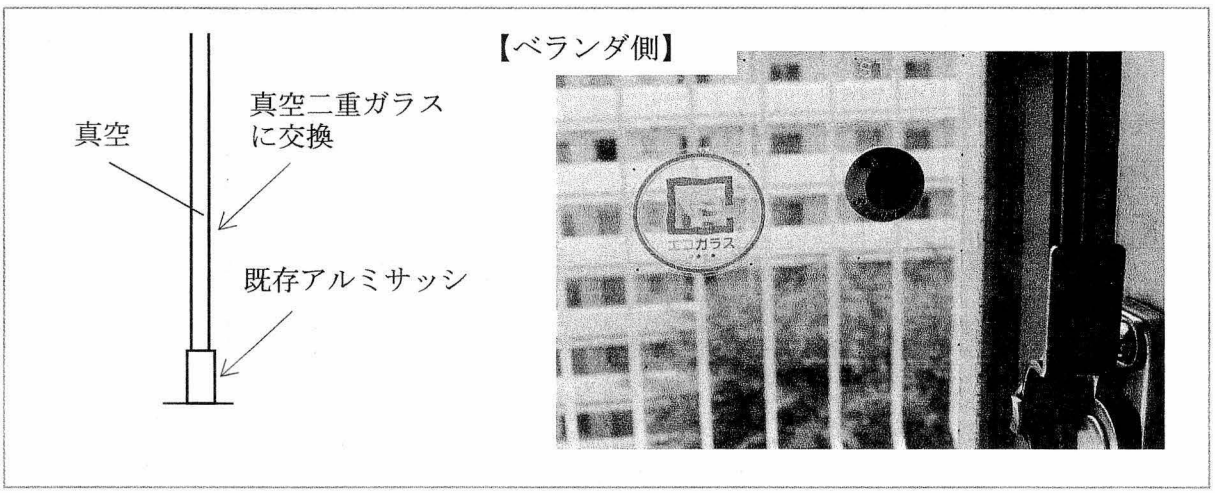
【廊下側】

図のように、室内に中空二重ガラスの内窓を付けました。サッシはプラスティック製です。結露・すきま風・断熱・騒音の低減、防犯にもなり内窓がいいと言う業者さんの勧めで決めました。工事は半日で終わりました。




【ベランダ側】

内窓タイプがいいと言ったら、業者さんから大きな窓は内窓にすると重くて開け閉めが大変だから、止めたほうがいいと言われ。ガラスのみ真空二重ガラスに交換しました。中空の複層ガラスは厚くなり既存サッシには入らないということです。工事は半日で終わりました。



**測定方法**

写真のような放射温度計を使って、温度を測定しました。
原理は、物体の表面から放射される赤外線のエネルギー量を温度に換算するというものです。実は商売道具です。

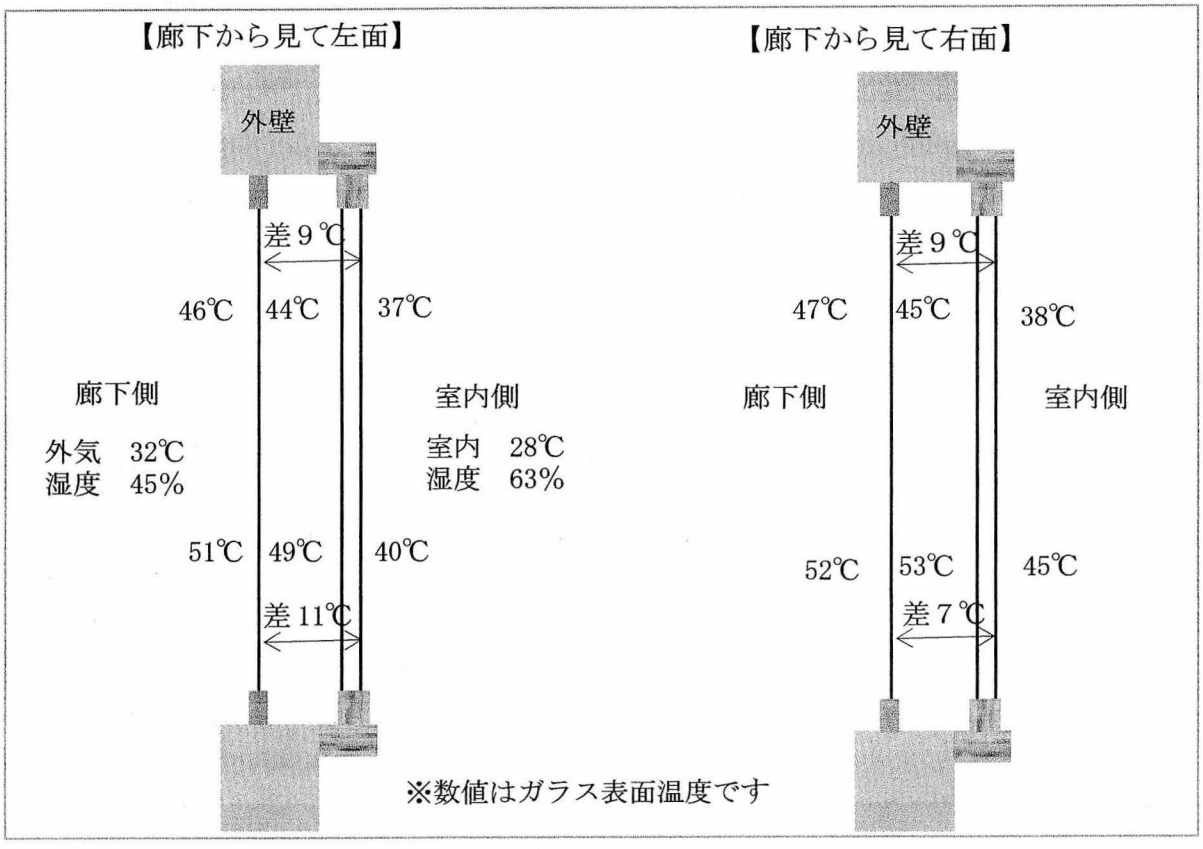
**結果をまとめると**

中空二重ガラスを内窓として付けたほうが、断熱効果は高いです。これに対して真空二重ガラスは少し劣ります。ガラスが３枚と２枚の差でしょうか。
それに、既存ガラスを真空二重ガラスに取り換える方法は、サッシが既存のアルミサッシのままですので結露・すきま風対策でも内窓に負けると工事屋さんは言っています。

**温度を測定してみたら**

【廊下側】

7 月 10 日の西日の当たっている午後 5 時ごろ、和室の中と外の窓ガラス表面で温度を測定してみました。この日は、エアコンは動かさずに窓も開けずにしてありました。
外の窓ガラスは、日が当たっているところでは 51℃～52℃、日が当たっていないところでは、46℃～47℃になっていました。
しかし内窓の表面は、日が当たっているところでは 40℃～45℃、日が当たっていないところでは、37℃～38℃になっていました。温度差は、7℃～11℃になります。また、外気温と室温の差は 4℃でした。これは大きな温度差ですね。



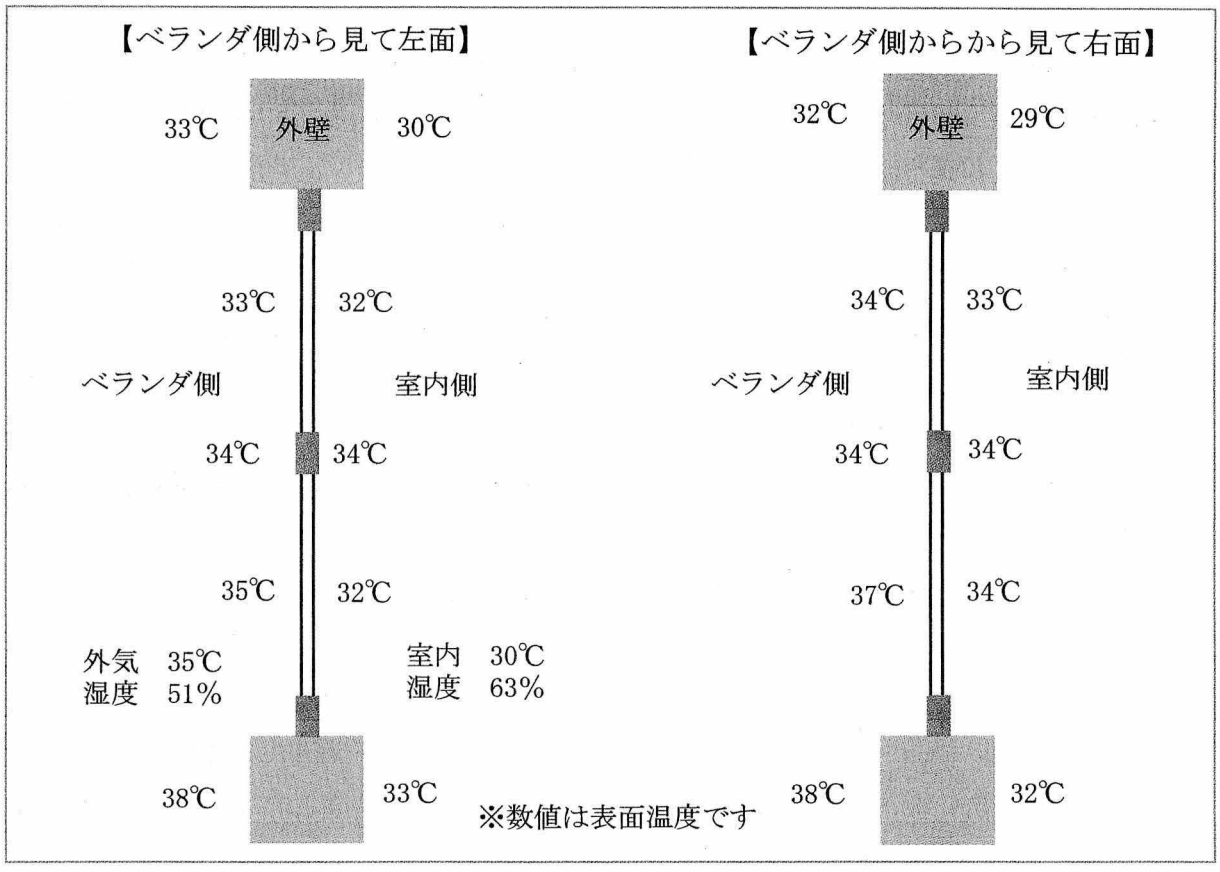
【ベランダ側】

8 月 4 日の午前 10 時半過ぎ、和室の中と外の窓ガラス表面で温度を測定してみました。この日は、快晴ですがベランダが庇になり陽は当たっていません。またエアコンは８時半には止めて窓も開けずにしてありました。

真空二重ガラスの外気面と室内面の温度差は、１℃～３℃ありました。外気温度と室温の差は、５℃ありました。

真空二重ガラス効果は少ないでした。

既存のアルミサッシは外側・室内側とも３４℃ありましたから、この熱が真空二重ガラスにも伝わっているようです。意外なのは、コンクリート外壁で、内と外の温度差は、３℃～６℃ありました。この外壁は断熱処理されていませんが、そこそこの断熱効果はあるようです。




**工事費**

廊下側の内窓の工事費は、２カ所４面で約１１万円（税込）でした。ベランダ側の真空二重ガラスへの交換工事費は、２カ所４面で約２２万円（税込）でした。合計３３万円。

２～３年では元は取れそうにありませんが、１０年２０年と長期に見れば元は取れそうです。

**ご注意**

外窓ガラスの工事を行うときは、管理組合から出ている「窓枠と窓ガラス改修の指針」にそって行わなければなりません。また事前に図面・仕様書などを添付して、管理組合の許可を得なければなりません。

# ＜テーマ＞　「マンションマナーに一言」

環境部会副部会長
吉田弋郎

私は、このマンションに建築当初から住んでおりますので、もう30余年も住民の皆さんに、お世話になっております。

今年度、「環境部会」に所属しておりますが、この機会に、日頃感じている事について少々記してみたいと思います。

まず、最初に、（平成24年6月）各戸に配布された「管理組合規定集」についてです。既に、住民の皆さんの中には、熟読済みの方も居られると思いますが、私は今回、今まで以上の関心をもってこの規定集を読み直してみました。読んでみますと「なるほど」と思えることが多く、改めて色々な事を理解した次第です。

この規定集は、当マンションに住んでいる以上、私達の日常や共同生活上でのひとつの規範として知っておくべきものだと思います。もしまだ目を通されていない方が居られましたら、ぜひ、お読みになることをお勧めします。

次に、チラシ、広告類についてです。各棟の「郵便受け」は、オープンスペースに設置してあるため、業者等外部の人達も自由に出入りが可能となって居ります。ご存知のとおり、管理事務所前の車止め柵には、「ペット飼育禁止」と「広告類の投函禁止」の看板が掲げられています。このチラシ類については、必要と考える方、逆に不必要であり狭いポストに入れないでという方等、いろいろだと思いますが、この広告類投函禁止の当初の考え方は、当マンションに無関係の人達の出入りや有害物の投函を規制し、住環境を良好に保つということもあったのではないでしょうか。こうしたチラシ類が多数投函される現状を考えますと、さて、当マンションでは、この禁止看板とどのように整合させたらよいのでしょうか。

最後に、もうひとつ。それは住民の皆さん同士の日常の「あいさつ」についてです。私は日常生活のなかで、この「あいさつ」は生活の基本であろうと考えています。しかし、当マンションは広い敷地に500余世帯が住んでおりますので、顔見知りでない方達の方が多いのではないかと思います。その知らない方に「おはようございます」「こんにちは」と声をかけるには、少し、違和感を覚えるのも人情だと思います。

私は、朝のゴミ出しでお会いする方、敷地内ですれ違う方や清掃担当の方々等に、極力「ご苦労様です」とひと声かけるように心掛けております。（だから、それがどうなんだということではなく）このひと声が日常生活の中で、共同生活をしている住民同士の潤滑油のひとつになればと思うからです。

以前、区長さんになられた方が、「あいさつ運動」を提唱しておられましたが、私もこの考えに大賛成です。さて、皆さんは如何お考えでしょうか。

## 投　稿　規　程

投稿は当マンション居住者に限ります。下記の内容は対象外とします。

また、掲載に当ってペンネームや匿名希望でも結構です。

1．当マンションに直接関係ない事柄

2．他人への誹謗・苦情・プライバシー侵害に当るもの

3．理事会が適当でないと判断したもの

みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ

第87号

みよしみずほ台 検索

平成２４年１０月３１日発行

**管理組合理事会**

目　　次


| | |
|---|---|
| Ⅰ．平年24年第4回理事会（8月）報告 | 2頁 |
| 2．平成24年第5回理事会（9月）報告 | 6頁 |
| 3．第1回フロア委員会（9月9日）報告 | １０頁 |
| 4．その他報告 | |
| ①「防災講習会」に参加して | １３頁 |
| ②「防災のしおり」の紹介 | １５頁 |
| ③「消防訓練」に参加して | １８頁 |
| 5．管理組合のイベント案内 | |
| ＜総務部会連絡＞ | |
| ①「ＡＥＤ講習会開催」のご案内 | ２０頁 |

## 1．第4回理事会（8月26日）報告

（1）月次報告　　（東急コミュニティー より報告）

＜会計報告＞

・エレベーター保守点検費について、引落しの口座変更手続きの書類不備で、「一般会計」からでなく「修繕積立金会計」からの仮払い支出となってしまっているので、修正する。

・予算化されている「駐車場会計」、「一般会計」、「修繕積立金会計」間の資金移動は、「すまい・る債」の購入金額が確定した時点を予定している。

＜未入金明細報告＞

・未入金者状況の報告と今後の回収推進が提示され、理事会は了解した。

＜点検報告書＞

・提出済みの補修工事見積りについて、修繕委員会から見積りの見直しの依頼があり、再見積りを提出したので、判断をお願いしたい。

・耐圧性能試験は　8月28日に実施予定

・簡易専用水道検査を実施

・西の街で通気管の防虫網の傷みの指摘 があったので、9月に東急巡回技術員が補修を予定しているとの報告がされた。

＜その他報告＞

・管球交換の実績　　8/4 在庫の追加

・外部駐車場　　業者同時使用車両台数　　7月の最大は9日の14台

・「施設賠償責任保険」及び「昇降機賠償責任保険」の契約更新について
現在は、「包括賠償責任保険」（保険会社は三井住友海上）に加入しているが、今回大幅な保険料値上げになる。ついては、その値上案と現在加入している「損保ジャパン積立マンション総合保険」に「施設賠償責任特約」を中途付帯する案のいずれかを決定して頂きたいと東急より提案された。

※現行契約と中途付帯契約との比較。

・メリット　① 支払い保険料の軽減。［551,660円→507,340円］
② 対物保障が1事故10億円。［現行契約では1億円］
③ 保険の一本化ができる。

・デメリット　①中途付帯契約では共用部分からの雨水侵入で専有部分に被害が発生した際に担保されない。
今まで雨水侵入による保険適用を受けたことはなく、給水管、排水管不具合による専有部分への被害については損保ジャパンの施設賠償で担保されている。

理事会は以上の条件から、本年度は「損保ジャパン積立マンション総合保険」に施設賠償責任特約」を中途付帯することが、適当と判断、承認した。

・8月17日発生のマンション内落雷によるB棟の3、4号機エレベータードア速度不良故障対応については、8月23日に「積立マンション総合保険」申請で対応中との報告がされた。

（理事会意見）落雷で離れた場所に支障が出るのは珍しくないが、同じ基盤に不具合が生じる確率はかなり低いのではないか。何年か前にドアの閉まりが遅くなって修理した前例もあり、基盤に問題がある可能性も考えられる。三菱ビルテクノサービスへの確認を東急に依頼した。

・「住宅相談会」を　9月8日（土)に実施したいとの提案がされ、理事会は承認した。

・「防災グッズ展示販売会」開催に伴い、「東急ドエルコンセールタワー所沢」の理事長、役員より展示販売会当日の見学の要望が東急経由であった。理事会は、了解した。

・理事会より、共用部分の 電気料金値上がり額については、東京電力に確認を依頼した。9月15日に東電から返答の予定。

・NTTがマンション向けに電力供給を開始する事が日経新聞に掲載されたが、今後の電気料金削減の為に、検討の価値があるのか、条件、費用等の情報の確認を東急に依頼した。

・C棟エントランス裏の雨水管詰まりについて

東急技術員により、8月19日に抜管調査。泥及び枯葉のつまりが原因と判明したので、その場で洗浄後、清掃口付きの配管に変更して復旧した。

事後の代金17,850円の請求依頼となったが、了解頂きたいとの申入れがあった。必要な事であり、了解した。

（2）部会報告

＜総務部会＞

・「サンライトらいふ」86号について、一部修正後、発行を承認した。

・消防訓練の準備について

9月下旬に「消防訓練のお知らせ」の全戸回覧と掲示を了解した。

理事会メンバー等の役割分担については　次回理事会に提案で了解した。

・「防災用品展示（即売）会開催のお知らせ」の掲示を、了解した

・フロア委員会開催準備について

運営要領の説明、各理事の役割分担の提案があり、了解した。

・区より要請のあった「地域防災講演会」（8月 25日）に理事長をはじめ、総務部会3名が出席した。

今後、管理組合の防災対応を検討する上で、地域の防災対策についての情報を把握し、すみ分け等を考えた連携対応が必要との報告がされた。

＜修繕部会＞

（第3回修繕工事専門委員会を8月4日に開催）

・副理事長より、「す・まいる債」購入について35百万円で購入することが理事会で承認され、9月9日にフロア委員会を開催し承認を得る計画であることが報告された。

・震災による壁面塗装剥離補修工事及びゴミ置き場、自転車置き場他の塗装工事の修繕工事見積条件書(案)が提示され、鹿島建設、アイピー２１、東急コミュニティーに説明会を開催した。また ベランダ側壁面の剥離、クラック等の発生状況把握のため、アンケート

等による調査を検討中。

・外灯及び庭園灯の改修工事について、劣化診断調査報告書の質疑検討会及びLEDに変更した場合、明るさに不安が残るとしてメンバーによる実務的な検討が行なっているとの報告がされた。

(議事)

・東・西駐車場一部の路面補修工事について

9月10日実施　（予備日　11日）

B側で26台、E棟側で6台の車の一時退避が必要。

該当車両の所有者に、共用施設部会との連名で依頼状を配布。

・修繕工事案件の検討

| | |
|---|---|
| 1. A棟東側1階出入り口裏排水管改修工事 | 13,650円 |
| 2. B1117号室パーテーション控え補修工事 | 50,400円 |
| 3. 屋上出入り口扉補修工事 | 210,000円 |
| 4. 受水槽マンホール内部補修工事 | 363,300円 |
| 5. 東・西の街ポンプ室内換気扇改修工事 | 220,500円 |
| 6. C棟地下漏水管改修工事 | 375,900円 |
| 7. 非常用エンジン用バッテリー交換 | 609,000円 |

※1～7まですべて、マンションのライフラインに影響する部分の工事なので 速やかに実施したい。

※1～6については　東急に見積り再提出依頼で、値引き後の金額

※7については　日立産機に値引き交渉中。

以上の工事について　実施提案がされ、承認した。

※8. 東・西の街給水ポンプ設備オーバーホール工事

工事費が高額なので、他業者の見積りも考慮しながらさらに検討を進める。

※9. 東・西の街ポンプ室電力引き込みポール改修工事

全面交換工事では高額になるので、根巻き補強による方法で再見積を依頼のうえ、検討する。

・その他

・ 管理人室横B棟出入り口庇の雨水漏れ、サビ浮き出し箇所の改修。

・B棟東端、ゴミステーション横階段の防水シート化について検討中

＜環境部会＞

・8月31日、スポット工事の正式契約完了。

・8月初めにA、B棟間保存林に毛虫が発生。ウイズグリーンが定例管理の範囲内で駆除済み。

・A、B棟間保存林内の根元腐食し立ち枯れた高木（コナラ）について

A棟側に倒れる危険があるため台風シーズン前に伐採を決定。

ウイズグリーンに伐採発注を＜見積もり額　87,150円＞で実施する提案があり、承認し

た。経費については「スポット作業一括契約」による差額（159,600円)を充当する。

＜共用施設部会＞

・開放廊下の洗浄について、次回から、部会により作業前にチェックした汚れ箇所をあらかじめレクト社に指摘しておく。

・駐車場の車両入れ替え

※9月30日（日)実施　　※回覧・掲示　9月2日（日）

・大型バイクの駐輪場について

※抽選会　9月15日（土）　　※入替え　　9月30日（日）

・第2駐車場の契約更新について

所有者より5%の値上げの要請があった。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 賃料総額 | 408,000円 | → | 428,000円 |
| 賃料一ヵ月 | 400,000円 | → | 420,000円 |
| 管理料 | 8,000円 | → | 8,000円 |
| 更新手数料 | 80,000円 | → | 84,000円 |

第2駐車場(1台分8000円）は、　第4、第5駐車場（1台分8500円)に比べ、多少割安なので、単に400円の値上げなら仕方ない面もあるが、消費税の負担を求められている可能性もある。その場合、今後消費税の値上げに伴い駐車料金が自動的に上がってしまうことになるので、その確認をしておいたほうが良いと判断し、部会長が早急に確認することとした。

・第4駐車場の契約更新について　(9月30日契約期限)

＜書記＞

・第3回理事会議事録について、承認した。

以上

## 2．第５回理事会（９月３０日）報告

（１）月次報告　　（東急コミュニティー）

＜総括＞

・先日の落雷によるエレベーターの不具合対応については、保険の適用が報告された。

＜会計報告＞

・10 月初めに、総会で承認された提案に基づき、各会計間の資金移動を行うとの報告がされた。

＜未入金明細報告＞

・現状報告がされ、今後の未納者対応を確認した。

＜点検報告書＞

・A 棟雨水管不良の改修工事及び消防設備耐圧性能試験実施の完了報告がされた。

＜その他報告＞

① 他物件で勤務している東急コミュニティー管理人がサンライトマンションでの現場見学をしたいとの要望があり、許可した。
（10 月 21 日　16:00～17:00　10 人程度、清掃状況等の確認。）

② 外部駐車場業者同時使用車両台数　８月の最大は１日、20 日、21 日の９台
との報告がされた

③ 小口現金の取り扱いについて
東急コミュニティーでは、社内の不正防止対策として、運営担当者が管理組合の現金を持ち運ぶことが禁止になった。これに伴い、管理事務所への小口現金収納方法について、サンライトマンション管理規約及び、東急コミュニティーの社内規定双方に抵触しない以下のよう方法で変更してはどうかと協議した。
小口用現金の補充が必要になった場合、運営担当者が東急コミュニティーの現金を管理事務所に持参する。その現金と引き換えに理事長が同額のサンライトマンション名義の口座の払戻し請求書に署名捺印をする事で対応する。
その後の管理事務所での小口現金の支払い、や外部駐車場代金等の収納については、従前通りの方法で運営する。

④ 「防災グッズ展示（即売）会」報告について
約 30 名の参加（前年比３割）。売上は昨年の半分位の実績となった。
グッズ展示を大幅に増やしたにも関わらず、来場者が大幅に減少した要因は、防災グッズを必要としていた人達の多くは１年目に来場された結果と思われる。ついては毎年開催のニーズは少なく、来年の東急ハンズとのコラボは難しいこともあり、来年の開催は見送り、再来年の実施の提案がされた。
理事会は、今回の提案を踏まえ、検討する事とした。

⑤ 共用施設電気料金値上がり予想額について
理事会の要請に基づき、東急コミュニティーで予測した結果、
東電予想年額による値上がりは　　1,545,779 円　(H24 年９月を基準)

一方、昨年の実績に値上げ率を掛けると、 935,599円の値上がりとなるとの報告がされた。

⑥ 地震保険について

総会でも意見のあった地震保険加入を検討するにあたり、損保ジャパン・東急保険コンサルテングによる地震保険説明会を実施、更に保険に精通する方の意見を聞くことにした。総務部会が窓口を担当する。

（2）部会報告

＜総務部会＞

① 「サンライトらいふ」87号について

87号（10月発行）の記事提供（部会の行事予定等）の依頼がされた。

② 消防訓練の対応について

10月1日から掲示と回覧を行う事を、了解した。

さらに、総務部会、理事会メンバーの役割分担の確認を行い、了承した。

③ 「防災用品展示（即売）会」の報告

サンライトらいふに「展示（即売）会の報告」を掲載する方向で、

東急に｛実績と前年比較｝等の情報提供を依頼した。

④ AED講習会開催の提案

11月18日（日）14：00から実施で消防本部との日程調整を了解した。

（10月3日に消防本部救助課に届出、受理され、日程が確定）

⑤ 連結送水管耐圧性能試験の完了報告

8月28日　実施、不具合なし

＜修繕部会＞

（第4回修繕工事専門委員会報告　（9月1日）

（理事会報告）

① 8月17日発生の落雷によるB棟エレベーターのトラブルに関し、高石副理事長より詳細報告。

② 修繕部会より、検討中の修繕工事案件を説明。

（議事）

① 修繕工事専門委員会では、震災による壁面塗装剥離補修工事及びゴミ置場、自転車置き場他塗装工事、及び外灯及び庭園灯の改修工事について検討を続けている。これらについて詳細な説明がされた。

（その他）

B棟(11階側に限定)、E棟の開放廊下に設置されているメーターボックスに鳩が飛来し、迷惑行為に及ぶケースが発生していて、その対策を講じて欲しいとの要望が寄せられている。メーターボックスの上下の隙間をふさぐ必要があり、専門業者シー・アイ・シーに工法と見積もりを依頼。更に、部会でもコスト削減に繋がる工法を検討中。

(第4回修繕部会活動報告)

(修繕工事案件)

① 完了済修繕工事

1 落雷によるB棟3,4号エレベーターのドアセンサーの故障。

2 B1117号室パーテーション部分の補修工事

3 C棟雨水排水管補修工事

4 管理人室横B棟出入り口庇の水漏れ、サビ浮き出し修理

5 A棟東側一階庇上部排水管改修工事　9/21完了

6 屋上出入り口扉補修工事(6か所)　9/20完了

7 東・西の街ポンプ室内換気扇改修工事　9/13完了

8 東・西駐車場一部の路面補修工事　9/10完了

9 B棟1階中央エントランス部の水漏れ　9/28完了

② 未完了の修繕工事

1 受水槽マンホール内部補修工事　10/9～10/11実施予定

2 C棟地下漏水管改修工事　10/19　実施予定

3 非常用エンジン用バッテリー交換

日立産機と 9/21契約　546,000円

(要検討工事等)

1 東・西の街ポンプ室架空線ポール修繕工事について

電力回路引き込みポールの根元部分に錆、破損が発生したので基礎用桝とモルタルでポール下部の基礎を補修する。

ついては、この工事を東急コミュニティーに　147,000円で発注する提案があり、承認した。

2 東・西の街給水用ポンプ6台のオーバーホール

工事費が高額。東・西の街ともポンプは切り替え運転(各1台のみ常時稼働)のため、当面緊急事態に陥らないと予想される。部会では、今期は予算措置をし、来期の実施で検討している。

3 共用施設(網戸、玄関ドア等)修繕、改修の基本的な考え方について

サッシ及び網戸の戸車については、ガタ付きや騒音問題から、交換の要望がでている。この件は、過去の経緯からも自費で修復して頂くことが妥当と思うが、共用部分の取り扱い関連で、規約の「改修の指針」の見直しをしなければならないケースも予測されるので、経過を踏まえ、更に検討し、方向性をきめる事とした。

なお、サッシと網戸の戸車、及び網戸本体の交換の対応については、「改修の指針」の範囲で、東急コミュニティーに　工事希望者を募り、割安価格で、対応して頂く様、依頼した。

4　B･D･E 棟外付け階段の防水シート化

5　開放廊下メーターボックスの鳩侵入対策

6　B201、102 号室開放廊下・玄関前の雨水滞留対策

＜環境部会＞

①　管理事務所脇の立ち枯れたケヤキ 1 本の伐採。

A、B 棟間保存林内の根元腐食し立ち枯れたコナラの伐採と共にウイズグリーンに発注した。

（※9 月 21 日に伐採した。　最終費用は 159,600 円）

②　第 4 回環境部会の報告がされた。

③　その他

隣家のペットの騒音問題での匿名の投稿（管理組合のホームページ）の扱いについて、環境部会で検討をする。

＜共用施設部会＞

①　バイク駐車場抽選報告

②　自転車の登録についての掲示他（１０月）

③　年末開放廊下の洗浄日程

以上について、別途報告予定。

＜書記＞

・第 4 回理事会議事録及び第 1 回フロア委員会議事録について、提案通り、承認した。

（3）その他

・「KDDI の調査結果」について

現状の情報では　判断材料に乏しく、更なる情報待って、報告する。

・8 月末に東京電力からマンション周辺の電線に接触しそうな樹木の伐採をさせてほしいという依頼が理事長宛にあり、許可した。

・落ち葉の扱いについて

堆肥としての効果に疑問があるうえ、放射能の危険もある。

堆肥として、使用するかどうかを環境部会で検討する。

・昨年に引続き、今年も当マンションと周辺における放射線量の測定を町役場に依頼する。

以上

## 3．第１回フロア委員会(9月9日)報告

### <決議事項>マンションすまい・る債の購入(積立)を決定

平成24年9月9日、今年度第1回のフロア委員会が開催され、理事会から提案の「マンションすまい・る債」の購入が次のとおり承認されました。

**＜提案内容＞：平成25年2月から10年間の予定で、**
**修繕積立金会計から毎年3,500万円の金額で**
**「マンションすまい・る債」を購入すること。**

この件は今年5月第32回定期総会で、平成24年度フロア委員会に権限を付与された案件の一つです。理事会は発足以来数次の検討を重ね、修繕工事専門委員会の協力を得て提案に至ったものです。

皆さんご承知のことですが、前回購入の検討から10年経過しておりますので、この機会に改めて「マンションすまい・る債」について認識を深めていただければと考えます。

Ⅰ今までの経緯

- 現在管理組合が保有している「すまい・る債」は、平成15年2月の臨時総会で購入を承認され、以降毎年一定額（4,500万円）を購入して来ました。平成22年度迄9回積立て、合計4億500万円の残高となっています。これは修繕積立金の大部分を占めます。
- この債券が初回積立から10年を経過して満期を迎え、平成25年2月から毎年4,500万円づつ償還金が返ってきます。
- 修繕積立金は長期修繕計画による計画的な修繕に対する備えとして重要ですが、積立金を支出する迄の資金の運用、保全もまた重要です。

Ⅱ「マンションすまい・る債」のあらまし

1. 特徴が4つあります。
   （1） 修繕積立金の積立て、管理のため「住宅金融支援機構」（前身は住宅金融公庫）が発行する期間10年・確定利付の債券です。
   （2） この債券は政府保証はついておりませんが、「住宅金融支援機構法」により機構の財産から優先的に弁済を受ける権利を有することが定められています。これが一番の特徴かと思われます。
   （3） 債券の利率は、今年度発行分の満期時年平均利率が0.459%（税引前）です。
   （4） 修繕工事のために債券を中途換金することができます。
2. 積立組合として適格かどうか機構が審査する要件が5つあります。

- 例えば管理規約の規定の内容はじめ大規模修繕の内容など、管理組合運営の健全性の確認と思われる要件が含まれていますが、当管理組合の場合すべて要件を満たしています。
- 但しご参考迄に申しますが、要件の1つ「修繕積立金の一戸当たり平均月額」が機構の基準とする金額（1万円）よりかなり低い数字なのです。これは今期一般会計からの繰入金を加算することで要件をクリアしました。
- このように世間一般からみてかなり低い一戸当たりの修繕積立金で今迄やって来られたのは、５４６戸という規模の利益と、合理的な大規模修繕の実施のほか、他会計からの繰入金の寄与が大きいと考えられます。

3. 募集への応募と積立て（購入）

・ 受付期間

今年度は平成24年6月20日から10月11日まで。

・積立限度口数（一口当たり積立金は50万円）

全体の一年当たりの修繕積立金額に、前年度決算の修繕積立金会計の残高を加えた範囲。

・積立のしくみ

毎年一回、同一の口数により10年連続して行うことができます。

・積立の中断

途中で積立を中断する場合、または積立口数を変更する場合は、再度新たに応募手続を行う必要があります。

4. 債券の利息

・各債券毎に毎年2月に前1年分の利息を受け取ります。

・債券の利率

この債券は「年平均利率」と「単年利率」が設定されていて、債券発行からの期間が経過するほど利率が上昇する仕組みになっています。

・24年度発行（第一回）の債券は10年目で年平均利率が0.459%となります。第二回以降の債券は発行条件を決定するときの市場金利水準などから決定されます。

従って各回の債券の利率はそれぞれ異なります。

5. 債券の買い入れ（中途換金）

・修繕工事に充てる場合、債券を中途換金することができます。第一回の債券発行から一年以上経過すれば買い入れ請求ができます。

・積み立てた範囲であれば、一部でも全部でも買い入れ請求が可能です。買い入れ請求の回数に制限はありません。

6.「マンションすまい・る債」の保全について

（1）この「すまい・る債」は発行の都度、国の認可を受けています。

（2）預金保険の対象ではありません。

（3）政府保証は付されていません。

（4）この債券の保有者は、独立行政法人住宅金融支援機構法により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とされています。

いわゆる「優先弁済権のある債券です」です。

（5）機構の決算内容は平成22年度で総資産が36兆2,272億円で、優先弁済権の対象財産は27兆1,971億円です。これに対して「すまい・る債」を含む優先弁済権のある債券の残高は2兆8,354億円です。

（6）格付け

「すまい・る債」は個別の格付けは取得していませんが、債券の発行体（機構）について外部機関からの信用力の評価（発行体格付）を取得しています。

| | | |
|---|---|---|
| スタンダードアンドプアーズ | AA$^-$ | （2012年3月27日現在） |
| 格付投資情報センター | AA$^+$ | （同上） |

7.「マンションすまい・る債」応募（購入）の判断

（1）修繕積立金の運用の対象として適当と考えられること。

①中途換金が可能であり、

②積立の中止も可能、資金繰りの融通性が保てる。

③利率は10年利付債として相応と思われる。

（2）保全面では、元本保証こそついていないが、信用面では不安はないと考えられる。

①旧政府機関の住宅金融支援機構が、国の認可を受けて発行する債券である。

②「優先弁済権のある債券」で保全面は補強される。

③債券発行体としての機構格付けも信用力を評価されている。

④機構の決算など業況をインターネットで把握できる。

以上の判断から、理事会は「すまい・る債」の応募（購入）を進めることにしました。

ついで購入金額の検討を行いました。

Ⅲ「マンションすまい・る債」購入金額の検討

1. 購入検討で考慮すべきは債券購入のサイクルである今後10年間の資金計画です。それには大規模修繕計画に基づく支出予測と、収入では修繕積立金、他会計からの繰入金、「すまい・る債」償還金等財源の予測が必要です。修繕工事専門委員会の協力を得て長期修繕計画を提出いただき、この計画を骨子として購入検討資料2案を作成しました。
2. 大規模修繕の支出は10年間で7億1,680万円の見込みです。当面は平成27年度外壁塗装等2億2,900万円へ向けて資金蓄積が必要となります。その後大型支出はほぼ1年おきとなります。
3. 財源は、年度別に繰越しの預金、修繕積立金年額、他会計繰入金、受取り利息、「すまい・る債」の償還金等を算定してどの程度の一定額を購入できるかを予測しました。
4. 「すまい・る債」の購入は2月上旬、償還は2月20日で購入が先行します。この時間差は資金繰り上大きな問題です。

これらの点を踏まえて、年間購入金額3,500万円と4,000万円の2案を策定し検討しました。

その要約は次の通りです。

5. 年間購入3,500万円の案

平成27・31年度修繕費用の支払い時期に留意する必要が生ずるほか、資金繰りによっては10回目の購入は見送ることになりますが、ある程度の余裕を持って推移すると考えられます。

6. 年間購入4,000万円の案

平成27・29・30・31年度で修繕費用の支払時期に留意を必要とするほか「すまい・る債」購入のため「すまい・る債」を中途換金するような状態も考えられます。更に8回目以降の購入は中止せざるを得ないことになります。この結果から、毎年 4,000 万円購入案は無理と判断しました。

7. 参考事項

対象の10年間で大規模修繕の費用は7億1,680万円で、対して財源の試算は年3,500万円のケースで、約6億1,300万円です。約1億400万円の支出超過の見込みです。この不足は修繕積立金の取り崩しで賄うことになり、具体的には預金と「すまい・る債」の減少という結果になります。

平成24年度初の修繕積立金4億7,600万円に対し10年後の平成33年度残高予測は3億7,200万円、その差1億400万円で符合します。このような見方で考えた場合も毎年3,500万円購入が妥当と考えます。　以上の検討を行い勘案の結果、標記提案に及んだ次第です。

## 4.その他報告

## ①「地域防災講演会」（8月25日）に参加して

＜テーマ＞「地域防災の取り組みについて」

鶴ヶ島第二小学校区地域支えあい協議会　会長・同防災委員会　委員長
柴崎　光生　氏講演

＜講演会の抜粋＞　　＜報告＞総務部会　山仁

1　はじめに

これからも安心して暮らせる地域づくりを目指して、行政にすべて頼るのではなく、住民サイドが主体的に取り組む新たな仕組みづくりであります。

協議会（防災・福祉・子供・拠点づくり）をさらに充実させ、これからも安心して暮らせる、「共助」の社会づくりを推進していきたいと思っています。

2　支え合い　時代のキーワード

（1）　その背景

- スローガン行政の現実化
- 新たな行政課題
- 財政の悪化
- 進む情報公開
- 縦割り行政の限界

（2）　新しい公共への流れ

- 官から民へ
- 協働
- NPO 活動・・実績を残してから要求をする。
- 新しい公共

3　地域防災の取り組み

鶴ヶ島第二小学校区の事例

（1）　地域の状況

- 進む高齢化、少子化、小家族化
- 家屋の老朽化
- 自治会活動のマンネリ化

（2）避難所運営の取り組み

- 10 自治会の連携事業
- 自治会長 OB の組織化

（3）避難所運営の組織、活動

- 避難所（教室）の指定・・自治会別の避難場所の指定（安否の確認を速やかに行える）
- 組織づくり・・運営委員会
- 合同の避難訓練
- 防災意識の向上

（4）「鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会」の発足

- 地域の課題
- 組織
- 防災、福祉、子育て、交流
- 活動の実践

4　新たな地域づくりに向けて

- 防災がキーワード
- 市民が主役
- 繋がる地域～支え合い
- 行政の課題と期待

この地域防災講演会を拝聴して次のことが印象に残りました。
協議会で 10 の自治会からなる避難所運営委員会を組織し、運営委委員長、副委員長を５名程度選び誘導・管理・避難・救急・物品と担当を決め、更に役員と避難者を判別しやすいようにヘルメットを用意するなど充分準備して、訓練を行ったそうです。

これだけ準備した訓練活動であっても、避難所宿泊体験訓練を開催した時に問題点が発生したとのことでした。避難所運営委員会を作り自治会別の避難場所を指定し自治会名簿を作成し安全確認を用意し、万全を期しても問題が発生する報告を聞き、訓練継続の重要性の認識が深まりました。

又、当管理組合も防災意識を高める一環として火災訓練も計画されているので、自衛消防隊を充実し、防災意識の向上に繋げていかなければならないと感じました。

サンライトマンションには　自衛消防隊があるが、自衛消防隊員の誰がいつマンションにいるのかは判らないし、その役割も担当エリアの近所情報も充分認識されていないのが現状と思われます。
これでは、家族だけでは対応しきれない要介護者及び高齢者の避難誘導を実際、誰が行うのか、個人情報の把握は課題も多いが、少なくとも自衛消防隊の方々が、高齢者・車椅子使用者・寝たきり病人等の要介護者の名簿を作成して、避難誘導に役立てる仕組みの必要性を感じました。
しかし講演会でも、個人情報の開示に繋がり難しい問題との指摘がありました。この協議会では
要介護者・自治会・民生委員の 3 者で話し合い、避難誘導に必要と納得いただき名簿の作成をしたとの事、問題を一つ一つ解決して、安全安心の街作りを独自にしていく以外にないと思いました。

以上

## ②防災のしおり（家庭での防災対策）の紹介

防災対策では、まず、自分でできることは、自分で備えることが重要です。その参考となる「防止のしおり」（埼玉県危機管理防災部監修）が発行されましたので、ご紹介いたします。

# 非常持ち出し品・非常用備蓄チェックリスト

**家族の三日分が準備の目安です。**
**家族構成に応じて準備することが重要です。**

### 食糧品関係

- □ 飲料水（一人一日3ℓ）
- □ 家族3日分の食料
- □ 缶きり・ハサミ
- □ 食器類（皿・カップ・スプーン）

### 医療品等

- □ 救急セット（三角巾・消毒薬軟膏など）
- □ 家族が常用している薬
- □ 生理用品
- □ 紙おむつ・粉ミルク・哺乳瓶

### 日用品

- □ 懐中電灯
- □ ラジオ
- □ 電池の予備
- □ ライター・マッチ・ロウソク
- □ 携帯コンロ
- □ ガスボンベの予備
- □ 手袋（軍手）

### 貴重品

- □ 現金（札・小銭）
- □ 身分証明書の写し
- □ 健康保険証の写し
- □ 貯金通帳の写し
- □ 認印

### ＊持ち出し食料品の目安（一人三日分）

- □ 飲料水　500ml×4本
- □ レトルト米飯　6食
- □ カンパン　3食
- □ 缶詰　お好みで3缶

### 衣類

- □ 動きやすい服装の着替え・スエット・シャツ・セーター・下着・靴下
- □ タオル・バスタオル

- □ 石鹸
- □ 筆記用具・メモ用紙
- □ 近郊の地図
- □ ちり紙・ロールペーパー
- □ ビニール袋（大・小）
- □ ロープ・ガムテープ
- □ アルミホイル・ラップ・ポリ袋

**〔非常食に適した食料〕**

乾パン、レトルト食品（お粥等の主食）、缶詰、アルファ化米などの他、チョコレート、ビスケット、キャラメル、バウチスタイルゼリー飲料なども効果的な非常食になります。

# 備えが肝心！我が家の安全対策

地震が起きた時の被害を最小限にとどめるために、
日頃から我が家の安全対策を心がけましょう。

1．我が家の安全対策をしよう！

- 家具類は、器具や留め金などで固定し転倒防止
- 火元のそばに、消火器やエアゾール式簡易消火具の備え
- 家屋の柱、土台、屋根瓦などを点検・補強
- ブロック塀や石塀の点検・補強で倒壊防止
- 非常持ち出し袋を持ち出しやすい場所に用意

2．家族会議で話し合っておこう！

- 地震の時の避難路と避難場所
- 家族の役割分担（火気の点検や持ち出し品）
- 家族間の連絡方法と落ち合う場所

# 覚えておこう！災害用伝言ダイヤル

◇大規模災害に遭った時、家族や友人に無事を知らせたい、家族や友人の安否を確認したい。そんな時に利用できるのが、この伝言ダイヤルです。

※ 携帯電話・PHSからも利用できますが、詳しくはお客様がご契約されている通信業者へご確認をお願いします。

被災したＡさんが、無事であることを伝えたい

◇伝言録音　１７１＋１＋Ａさんの自宅の電話番号

家族や親戚・友人がＡさんの安否を確かめたい

◇伝言再生　１７１＋２＋Ａさんの自宅の電話番号

≪自宅の電話番号は、市外局番をお忘れなく≫

# 地震発生、その時どうする！

◇まず身の安全を

テーブルや椅子の下に身を伏せ、揺れがおさまるのを待つ。

◇火の始末を

揺れが大きい時は、ある程度おさまるまで待つ。

避難する際は、電気ブレーカーを切り、ガスの元栓を締める。

◇ドアや窓を開け、出口を確保

外へ避難できるよう、出口を確保。

# 外出先で大地震、その時

◇大規模災害時には、交通機関は運転を中止します。すぐに帰宅したいと思っても、帰り道には建物の倒壊や火災、帰宅者の集中による大渋滞が予想されます。むやみに移動を開始せず状況が落ち着いてから行動しましょう

・ 災害伝言ダイヤルなどで、あなたの無事を伝えましょう。

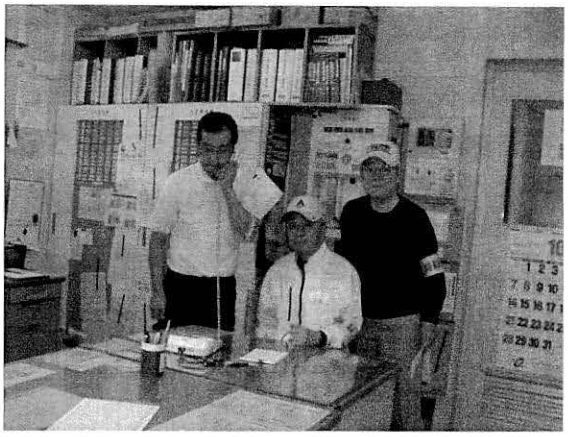
・ 職場にスニーカーや非常食、飲料水を備えておきましょう。

・ 徒歩帰宅時には、県と協定を結んでいるコンビニ、ファミレス、ガソリンスタンドが水、トイレ、情報を提供します。(被災状況などにより提供できない店舗もあります。)

□MORINAGA 防災のしおりより引用しました。

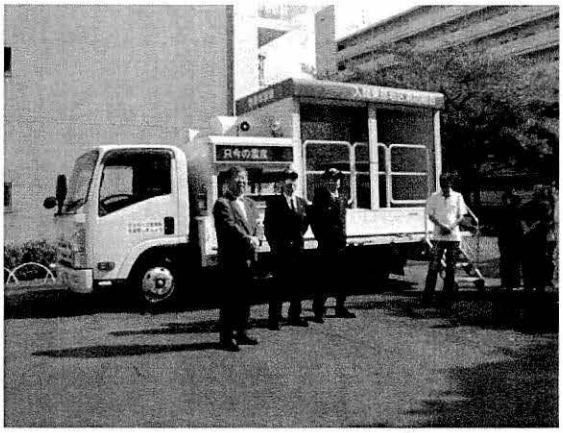
## ③「消防訓練」に参加して　＜報告＞総務部会　大友

平成２４年１０月１４日（日）午前１０時から１１時まで、住民の皆様の参加で、今年も無事消防訓練が終了しました。ドキュメントで報告します。



１．午前１０時、全棟に非常ベルがけたたましく鳴り響きました。「火事だー！！」消防隊長の新延理事長、副隊長の高石副理事長が管理事務所に急行。防火管理補助員の管理事務所の柴田さんが東入間消防署に緊急通報しました。

２．サンライトマンション住民の皆様が中庭に駆けつけていただきました。今年は７３名の参加を得ました。お子さんと一緒に参加される方が目立ちます。昨年は、東日本大震災があり、防災意識も高まって積極的な参加をいただいたものと思います。防火責任者の貝塚総務部会長の進行で消防訓練の開始です。



３．今年は、入間東部地区消防本部から火災消火器と地震体験車が到着。消防士の伊藤様、梶様から、分かりやすく説明を受け、初期消火訓練が開始されました。
「一ピン」「二握り」「三ホース」の順で消火器を持ち、「火事だー」と大声をあげて、火元に消火剤（訓練では水）をかけます。特にホースの先を持つと狙いが定まるとアドバイスがあり、皆さんは上手に放水していました。一度体験すれば、「いざ」という時に慌ず消火活動ができます。是非一度は体験されることをお薦めします。
なお、消火剤は長く置くと効能が下がるため、中身を７年程度で交換するようアドバィスがありました。

4．次は地震体験車での地震体験です。震度７までの揺れを組み合わせた地震体験をしていただきました。１回４名ずつ乗車です。東日本大震災の記憶がまだ新しいせいか、多くの方が体験され、大変人気でした。
地震がないに越したことはありませんが、いつ来るか分かりません。皆さんは真剣に激しい揺れを体験されておりました。地震体験希望の皆様全員が体験され、訓練は終了しました。

5．消防士の伊藤様から講評をいただきました。日常から火災を起こさないための注意や、対応方法などの情報をいただきました。
今回の訓練では、ハンカチを口にあてて避難をして来たお子さんがいました。避難するときは、口と鼻をハンカチやタオルで覆い煙を吸わないようにするのが生死の分岐点となります。大変素晴らしい避難行動です、とお褒めの言葉をいただきました。
最後に、消防隊長の新延理事長から、昔から怖いものは、「地震」「雷」「火事」「おやじ」と言われますが、 今では怖いのは、「おやじ」ではなく「津波」です。
とウイットに富んだ締めのご挨拶があり、無事消防訓練は終了しました。

6．今年も火災訓練の日は、暖かでさわやかな日和でした。いままで、雨になったことがないとのことです。サンライトマンションの住人は、行いが良い方ばかりの証と思います。皆様ご参加ありがとうございました。

＜総務部会連絡＞

みよしみずほ台サンライトマンション
お住まいの皆さま

平成２４年１１月１日
サンライトマンション管理組合
総務部会

# AED 講習会開催のご案内

入間東部地区消防組合救急隊のご指導で、「AED による心肺蘇生法の講習会」を実施いたします。
ぜひ（特に自衛消防隊員の方）ご参加くださるようお願いいたします。

日時：　11 月 18 日（日）午後２時～３時３０分
場所：　集会所　洋室

＊なお、講習中に救急隊に緊急出動指令があった場合は中止となります。
あらかじめご了承下さい。

**投　稿　規　程**

投稿は当マンション居住者に限ります。下記の内容は対象外とします
又、掲載に当ってペンネームや匿名希望でも結構です。
１．当マンションに直接関係ない事柄
２．他人への誹謗・苦情・プライバシー侵害に当るもの
３．理事会が適当でないと判断したもの

みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ　第88号

みよしみずほ台　検索

平成２５年１月１日発行

管理組合理事会

目　　次


Ⅰ．新年のご挨拶（新延理事長）　2頁

2．平年24年第6回理事会（１０月）報告　3～7頁

3．平成24年第7回理事会（１１月）報告　8～１１頁

4．その他報告

①「AED講習会」に参加して（総務部会）　12～14頁

②放射線のお話（環境部会）　15～17頁

③「釜なり現象」について　18～19頁

④「auひかり導入」に関して　20頁

※「住民マナー集」は（別冊）で発行

# 新年のご挨拶

明けましておめでとうございます。

平成25年。今年は日本にとって、そして我がサンライトマンションにとって果たしてどんな年になるのでしょうか？

願わくば、平和で穏やかな年となるように祈りたいものです。

やや旧聞に属す話題で恐縮ですが、平成24年10月末に

アメリカ東部沿岸を襲ったハリケーン“サンディー”で死者100名余りを数えNYでは停電やら地下鉄の浸水が続きました。

世界の大都市NYの完全復旧にはどの位かかるか心配させられました。

これが日本のメガロポリス東京だったらどういうことになるのか想像を絶しますがNY市民は一体どう凌いだのでようか？

アメリカ生活を経験し、NYに詳しい友人いわく

「もっともアメリカ人って災害に強い開拓者の子孫だけあって、エレベーターが止まったらすぐ助けてあげようって人が集まってくる。

年寄りや病人をおんぶして、10階、20階まで担いであげたり、

そうした人が見つからない場合などは、1Fや2Fの人が部屋を提供するとか。地下鉄が止まったら1時間や2時間位平気で歩く。

日本人のように市や当局の対応を非難したりはしない。

だから、あれだけの被害が出ても暴動など一つもおこらないのだ」と。

そう言われれば何となく合点がいきます。

あの懐かしい「西部劇」以来の伝統なのかも知れません。

意外なアメリカの底力を知る思いです。

本年もよろしくお願いいたします。

みよしみずほ台サンライトマンション管理組合

理事長　新延　健三

## 1．第6回理事会（10月28日）報告

（I）緊急議題

＜サンライトマンション共用部電気料金東電契約変更について＞

・修繕工事専門委員会澤田委員による提案

（・経過　）

東京電力に料金改定後の契約メニューによる、当マンションの料金試算をお願いしたところ、「 電気料金メニュー変更シミュレーション結果のお知らせ」による回答があった。

その結果、A～E各棟にある契約「 共用電灯･従量電灯C 」と「 エレベーター･低圧電力」を、東電が電気料金改定後に新しく導入した「 おまとめプラン」にすると、1年で23年度実績に比べても約9万円、契約変更せず値上げになる場合と比べて約119万円安くなることがわかった。（ 東電試算による ）

当マンションには、東電との29契約があるが、この変更はそのうち10契約が対象である。23年度のマンション全体の電気料金は、771万円であったが、この10契約の電気料金は512万円、全体の66パーセントになる。

またその他の契約でも、外灯･庭園灯改修工事後の契約容量を低減する等、契約変更する事で料金の引き下げが可能である事がわかった。ついては、契約プランを下記の通り、変更することにした。

（・「契約プラン変更」の提案）

① 早急にA棟～E棟の「 共用電灯･従量電灯C 」と「 エレベーター･低圧電力」を、「 おまとめプラン」に契約変更する。

② B棟とE棟にある非常用コンセント( 低圧電力 )は、消防法上不要（ 消防署に確認済み )なので、廃止する。（ 1年間で7万円の減額 ）

※理事会は、電気料金の引き下げになる提案であり、「契約プランの変更」を承認した。

＜小口現金の取り扱いの再提案について＞

（・東急コミュニティーからの提案　）

東急コミュニティーでは、金銭事故防止のため、10月より事務担当および管理人による管理事務所での組合小口現金の取り扱いを廃止する。

それに伴って、管理事務所での現行の支払の形式を継続するため、東急コミュニティーの現金での立て替え払いとしたい。清算後、管理月報で報告する。

（・理事会の見解　）

この変更で、管理組合にとっての負担は増えず、金銭管理も明確になる。また管理事務所で扱う現金が東急コミュニティーの現金であれば、「小口現金」には当たらないため、「小口現金取扱い規則」に抵触しないと判断、東急コミュニティーの申し出を受け入れることとした。

変更に伴い双方で覚書を交わし12月から実施する。

（2）月次報告　　（東急コミニュニティー）

＜総括＞

・大型バイクの抽選会と入れ替えを実施。

・第2駐車場で居住者の事故発生。人的被害はなし。

＜会計報告＞

＜未入金明細報告＞

＜点検報告書＞

・東の街呼水槽、E棟屋上の補給水槽の自動定水位弁に止水不良。バルブを閉めているが、給水配管にウォーターハンマー（水流による打音）発生。
現在、見積り作成中。

・B棟管理室横の屋根防水不良、仮補修実施。状況を監視中。

＜その他報告　＞

・管球交換の実績

・地震保険勉強会の報告

10月18日、損保ジャパン、東急保険コンサルティングによる説明会を開催した。

（説明概要）

・地震保険は、火災保険金額の30～50%でしか加入できない。その為被害の復旧費用の一部か、当面の資金に充てられることが多い。

・地震保険の支払金額は、損害程度により3種（全損、半損、一部損）に分けられ、それぞれの支払金額は（時価額の全額、50%、5%）。

・マンション全体で一部損が認定されると、個人加入の地震保険の認定は、一部損からスタートする。

・保険金額50%の場合
保険金額15億9240万円。年間地震保険料　167万2020円。
一世帯当たり年間3063円。

・保険金額30%の場合
保険金額9億5544万円。年間地震保険料　100万3210円。
一世帯当たり年間1838円。

・昨年の大震災で津波による全損が認められたマンションを除くと、地震のみで全損が認められたマンションは2棟のみで判定は厳しい

・半損と認められる被害でも、そこに住める状態の被害では収まらない。

・昨年の大震災によるサンライトマンションの被害で地震保険を受領できたとは考えにくい。

（※理事会の判断）、
この地震保険については、2014年度からの保険料値上げが新聞報道されたこともあり、検討を継続する事とした。

・　資金の会計勘定間の移管について
今期予算のうち、駐車場会計から一般会計に５千万円、一般会計から修繕積立金会計に５千万円を預け替えた。
・　第２駐車場の値上げについて、契約者より消費税として値上げしたいという申し入れがあった。この件については、確認事項に行き違いがあり、共用施設担当理事が確認する事とした。

（３）部会報告

＜総務部会＞

１．「サンライトらいふ87号」の１０月末の発行が提案され、発行を承認した　。
次に、88号（新年早々発行で調整）の掲載記事依頼が各部会にされた。
その中の「マンションのマナー集」の編集企画に対し、ホームページの伝言板の意見等も参考に　別冊「保存版」発行を検討する事を指示した。
２．消防訓練の報告は「サンライトらいふ８７号」に掲載する事が報告がされた。
３．AED講習会　11月18日　２時～3時半で実施する事が提案され、承認した。。
11月１日に全戸回覧をする予定。
４．その他報告
・防災リーダー研修（三芳町主催）参加の報告がされた。

＜修繕部会　＞

（　第５回修繕工事専門委員会報告　10月６日　）

１．理事会からの報告
・平成24年度第１回フロア委員会（「マンションすまい・る債」を3500万円で購入）の報告。
・　修繕部会の９月度の活動報告。
２．　開放廊下壁面剥離補修及びゴミ置き場、自転車置き場塗装工事
・アイピー21､東急コミュニティ､鹿島建設に見積り依頼。
検討の結果、東急コミュニティーに決定した。
３．外灯･庭園灯改修工事
・見積り条件を取り纏め。電設会社３社に提示し、見積り依頼。
11月16日が見積り提出期限
４．　共用部電気料金の東電によるシミュレーションの報告。

（　第５回修繕部会報告　）

１．平成24年９月に完了した工事について
・落雷による　B棟３･４号エレベーターの補修工事について保険の適用が決定した。
保険金額　1,358,700円になる見込み
・B棟１回中央エントランス部の水漏れ補修工事について保険の適用が決定した。
保険金額　52～3万円になる見込み。

2．未完了の修繕工事

・東･西の街ポンプ室非常用エンジン用バッテリー交換　12 月工事予定

東･西の街ポンプ室架空線ポール改修工事　　10 月 30 日工事予定

3．提案（承認伺い）

・今年度修繕工事専門委員会の担当工事「開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場､自転車置き場（腰壁）他塗装工事」について検討の結果、以下の結論が出たので、発注したい。

1　工事名　震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事

・発注先　：株式会社 東急コミュニティー

・発注金額　2,730,000 円

2　工事名　ゴミ置き場､自転車置き場（腰壁）他塗装工事

・発注先　：株式会社 東急コミュニティー

・発注金額　3,900,000 円

（注）後日、他に約 300,000 円の追加工事を行う予定

・B 棟廊下勾配不良部改良工事

3　B120 号室前

アイピー21 に 68,250 円で発注

4　B201 号室前

アイピー21 に 119,700 円で発注

※以上 4 件について　理事会は工事の必要性を認め、承認した。

4．検討中の予定修繕工事

・開放廊下メーターボックスの鳩侵入対策

・東･西の町給水用ポンプ 6 台のオーバーホール

・共用施設（サッシ､網戸､玄関ドア等）修繕､改修の基本的な考え方の纏め

・B･D･E 棟未防水シート化、外付け階段の防水シート化

＜環境部会＞

1．A･B 棟間の保存林の萌芽更新について、業者と共に勉強会を開催した。その結果環境部会では、萌芽更新は強い剪定でリスクが大きく、あえて大きな費用をかけて今行なう必要はないとの結論に達した。保存林の中でこぼれた種から芽を出した苗木を育てているので、いずれ日当たりのよい所に移植できればと考えている。

2．A･B 棟間西側ゴミ集積場近くの伐採した樹木について

「材質腐朽菌」という病気が原因。切口を保護し養生している。住民のための鉢植えなどの残土捨場の土を、善意ではあるが木の根元に撒いた人がおり、それによって雑菌が侵入した結果ではないかと思われる。有料になるが、残土の処理は業者に任せたい。　　※理事会は了解した。

3．東京電力による B 棟･E 棟裏駐車場の樹木剪定は完了した。

4．10 月 27 日「サン花の会」による秋の種植えを行う。

5．ペットの問題（マンションホームページ掲示板への投稿）について、検討した結果、考え方の基本となる現在の使用細則の規定を守るよう繰り返し広報を行う事にした。

6．専用庭の植栽について

専用庭の高木で、隣家、上階の居住者に迷惑を及ぼしている使用者がいる。全使用者に対し、注意を促す文書を出す事とした。又、ウイズグリーンによる庭木の剪定を斡旋する等の対応を、来春の剪定時期も考慮し検討する。

＜共用施設部会＞

1．自転車の登録について

・不要自転車の撤去　　11月11日～18日

・処分　　11月25日

2．第2回共用廊下洗浄作業

・作業実施　　12月25日～28日

・清掃前チェック　　12月 2日～17日

チェックリストを業者に提示する。

・全戸回覧　　11月末を予定

3．年末･年始の臨時駐車場について

・全戸回覧　　11月25日頃を予定

・抽選　　12月2日締め切り　希望者多数の場合は抽選

＜書記＞

・第5回理事会議事録　について　理事会は承認した。

（4）その他報告事項

1．管理事務所の金庫内に保存している修繕工事契約関係の書類の整理を修繕工事専門委員会にお願いした。

2．第32回総会において、理事会に権限付与された「管理組合組織変更・管理規約改正検討委員の人選」について、前理事会の協力もお願いし検討を始めたい。

ついては、この担当は総務部会にお願いする。

以上

## 1. 第7回理事会（11月25日）報告

（Ｉ）月次報告（東急コミュニティーより報告）

＜総括＞

・10月9日､東急コミュニティーによる水槽塗装の工事中、作業ミスによりC･D･E棟で20分程断水。 10日に､説明とお詫びの書面を配布したとの報告がされた。

＜ 会計報告＞

・ 駐車場会計から一般会計に50,000,000円。一般会計から修繕積立金会計に50,000,000円の資金移動完了したとの報告がされた。

＜点検報告書＞

・E棟屋上、消防用補給水槽内ボールタップ止水不良について。
東急コミュニティーにより、ボールタップ交換作業を　見積り金額　　25,200円　で行ないたいとの要請があり、理事会は了解した。

・B棟管理人室横の屋根防水不良個所ついて、仮補修実施。状況を継続確認中。

＜未入金関連報告＞

・管理費・修繕費の遅延損害金の扱いについての検討
未入金者の物件が競売にかかることになった
これに伴い、競落人から管理費・修繕積立金及び遅延損害金についての問い合わせが予想されるので、東急コミュティーより、この取り扱い対応の検討要請がだされた。
理事会は、取り扱い対応を決め、東急コミュティーに伝えた。

＜その他＞

・外部駐車場業者同時使用車両台数　10月の最大は、8日の13台であった。

（2）　部会報告

＜総務部会　＞

1．「サンライトらいふ」88号編集状況の提示、報告がされた。
- 「第6回理事会報告」記事
- 「マンションマナー集」の編集状況
- 各部会に「サンライトらいふ」88号(1月発行予定への掲載記事依頼)

2．　AED講習会（11月18日）を開催、　31人参加が報告された。
- 「サンライトらいふ88号」に報告を掲載予定

3．「集会所空調（エアコン）交換」報告があり、理事会は承認した。
- 経過

11月3日、集会所洋室のエアコンが作動しない事が分かった。
業者の点検の結果、心臓部にあたる箇所の故障とフロンガスが足りないことが原因と判明した。また、同時に和室のエアコンも点検した結果、機能が発揮できない状況だった。両者とも設置記録が確認できない程古い機種で、部品在庫の保有期間が過ぎており補修部品の手配ができないことも判明した。理事長、副理事長、

修繕工事専門委員会の協力も得て検討の結果、新規設備に交換することを決定し、マエダデンキに見積りを依頼。修繕工事専門委員会の専門家に金額の妥当性を検討していただいたうえで、値引き交渉。理事会の承認は事後になるが、理事長、副理事長に了解を頂き、緊急性を優先し、以下の金額で発注した。

・発注金額 （消費税含む）　　計　530,000円

＜修繕部会　＞

（第6回修繕工事専門委員会報告　）

1　各工事の報告

① 庭園灯・外灯工事

外灯43基、庭園灯19基の工事について3社に見積り依頼

業者選定中。

②「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場、自転車置き場(腰壁）他塗装工事」の発注について

第6回理事会での承認を経て、工事スケジュール等調整中。

2　理事会からの報告

②　修繕部会10月の活動報告

② 落雷によるエレベーターの復旧工事の保険金　入金済み

3　平成25年度以降の業務の検討

① 鉄部塗装補修工事

② 電力料金体系の見直し、節電（LEDの採用、太陽光発電）、契約電力の適正確認等

③ 共用部分の補修時期

④ 平成27年度実施予定工事の検討（バルコニー側壁面、手摺等の塗装、開放廊下防水、舗道・舗石の補修等）

（第6回修繕部会活動報告）

修繕工事案件

1 完了済修繕工事

① 東・西の街ポンプ室架空線ポール改修工事　　10/30完了

2未完了の修繕工事　（契約済み）

① 震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事

② ゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事

③ 東・西の街ポンプ室非常用エンジン用バッテリー交換　　12月予定

④ B棟開放廊下勾配不良部改修工事　　11月26日、30日予定

3要検討工事等

① 開放廊下メーターボックスの鳩侵入対策

修繕部会案で、業者と工事時期、見積りを検討中

② 東・西の街給水用ポンプ（東・西各3台）のオーバーホール

③ 共用部分（サッシ、網戸、玄関ドア等）の小修繕について

管理組合規定集の改定も含め、共用部分小修繕の検討。

サッシの戸車については、サンライトマンションのサッシに適合する戸車は製造中止で、その調達が課題。部会で検討中。

④ B棟東端ゴミ置き場横階段と一段ステップ、E棟ゴミ置き場前階段の防水シート化

（株）アイピー21に見積り依頼。　次回の部会で検討。

＜環境部会＞

1　本年度のスポット作業については、ほぼ終了した。

2　マンション内及び周辺空中放射線量測定結果の報告

三芳町に依頼した放射線量測定の結果は以下の通り

測定結果は「サンライトらいふ」に記載し、住民の皆様に周知を図るものとする。

| 測定場所 | 年度 | | 単位 |
|---|---|---|---|
| | 23年度 | 24年度 | |
| 唐沢公園（西側） | 0,06 | 0,07 | μSv／h |
| 子ども広場北側物置脇 | 0,07 | 0,08 | μSv／h |
| 西の街受水槽と集会所間の排水路グレーチング蓋付近 | 0,08 | 0,08 | μSv／h |
| 管理事務所前道路の排水路グレーチング蓋 | 0,08 | 0,08 | μSv／h |
| 東の街保存林内の落ち葉堆桝の表面 | 0,11 | 0,07 | μSv／h |
| 東の街保存林内 | 0,07 | 0,07 | μSv／h |

※測定日　23年10月20日　　24年11月23日

三芳町の除染対象数値は0,23μSv／hで、これを超えると除染の対象になる。

3　落ち葉の堆肥利用について

① 1年間、落ち葉を集積しても腐葉土として完全な肥料にはならないが敷き詰めておけば将来肥料として有効という話が専門職からあった。環境部会としては、落ち葉をゴミとして出すよりは肥料として有効利用することを提案する。

② ただし、今年は落ち葉の季節もほぼ終わるので、処理方法の途中変更による混乱をさけるため、来年度からの再利用を提案する。

※理事会は、上記提案を承認した

＜共用施設部会＞

1 自転車の登録について

・11月25日　不用自転車の整理、処分

2 共用廊下の洗浄作業について

・12月25日～28日実施予定

・清掃内容及び見積り金額は、前回6月と同様

・機械洗浄及び高圧洗浄　657,651円

・強アルカリ洗浄剤による油シミ除去　68,250円

合計　725,901円

・全戸回覧を12月2日の週に予定

・共用部会員による清掃前チェック　12月2日～17日に実施予定

※理事会は、提案を承認した

3 年末臨時駐車場について

・全戸回覧を 12 月 2 日の週に予定

・希望者多数の場合 抽選

4 第 2 駐車場出入り口路肩段差の緩和のための置板購入の件について

5 枚 4,990 円

※理事会は、承認した

＜書記＞

・「第 6 回理事会議事録」について、理事会は、承認した。

（3）その他 報告事項

・11 月 16 日 三芳町選挙管理委員会から、マンション内に、候補者のポスター用掲示板設置の依頼があり許可した。

（A 棟東側フェンスと B 棟北駐車場側フェンス 2 か所に設置。）

・管理事務所の金庫内にあった修繕工事関係の書類整理について

修繕工事専門委員会の協力を得て必要な契約書等は金庫に戻し、その他の書類については、時系列にファイルののち修繕部会長がチェック後、第 2 集会所の書庫に保管した。

・「A 棟からの爆発音のような異音が気になる」という話が B 棟の居住者からあった。

給湯器からの音と思われ、他の棟からの同様な話は、管理人も確認している。

給湯器の経年劣化の可能性もあるので、危険性の有無を大東ガスに確認する。

以上

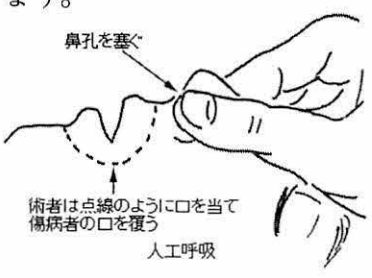
## ①AED 講習会に参加して　　総務報告

去る 11 月 19 日　午後 1 時よりマンション集会場にて貝塚総務部長の司会の元 AED（Automated External Defibrillator＝自動体外式除細動器）講習会が開催された。
救命救急士の小島さん、斎藤さん、岡村さん 3 名を講師に迎え、新延理事長はじめ約 30 名が講習を受けた。
まず小島救命士より現在このマンションでは 119 番通報から救急車の到着まで平均約 8 分かかるとのお話があった。これは 2~3 年前より 2~3 分遅くなっているそうだ。この原因として上げられたのが通報の急激な増加である。現在、2 市 1 町で年間 1 万件弱の出動要請があり、それを 6 台の救急車で対応している。すべての車両が出払っている事も珍しくないそうで、その場合、上福岡や志木など他地区への応援要請や、時には消防車で出動する事もあるそうだ。驚くべき事にこの通報のうち生死に関わるものは約 1 割、重症なものが 2 割で、軽症か出動の必要が無いものがその他 6 割強を占めているという。119 番通報を受けた場合救命士は出動を断る事ができない、自分達の命を守るうえでも安易な出動要請は行わないでほしいとのお願いもなされた。

さて、通報から到着まで約 8 分かかると上に記したが、脳血流が停止して脳に変性が始まるのは約 5 分と言われている。つまり少なくとも救急車到着までの数分間は自分たちで命をつながなければならない。必然的に救急救命処置を我々が行うことになる。いざという時の為、日頃から講習を受け、実技を繰り返し練習し身につける事が大切であると感じた。

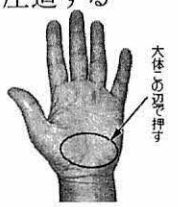
講習の後は、実技に移る。救急隊に用意していただいたマネキン人形を使って、まずは斎藤救命士による模範演技がなされた。その後、参加者も斎藤救命士に倣い次々と挑戦なされていたが、手際良くとはなかなかいかず皆悪戦苦闘されたようだ。特に女性にとって心臓マッサージは一苦労なようで息を切らせながら頑張られていた。
ここで、実習者が救急救命士から指摘された点をいくつか紹介したい。実際に心臓マッサージを試みられる際には充分留意して欲しい点である。

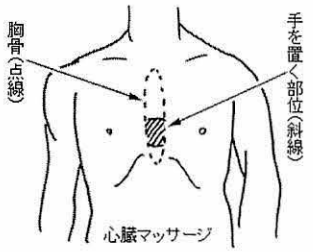
① 人口呼吸の際、患者の鼻をしっかり摘まみ、自分の口で相手の口を完全に覆う。
→鼻を摘まないと鼻から息が漏れてしまい肺に空気が入っていかない。
人工呼吸の際は必ず鼻を摘むようにすること。同様に口を覆わないと息が漏れてしまう。



② 圧迫する位置が違う

→両手を組み乳頭と乳頭の真ん中を手掌で圧迫する

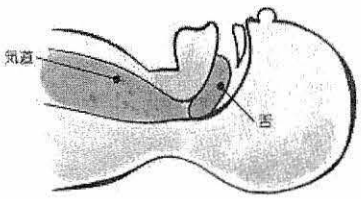


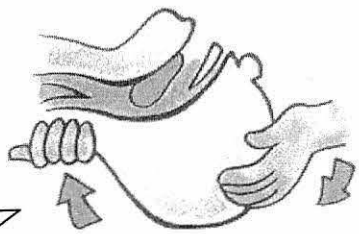

③ しっかり顎を上げる

→顎を上げ方が不十分だと舌が沈下して気道が塞がってしまう。

しっかり顎を上げて気道を確保する。



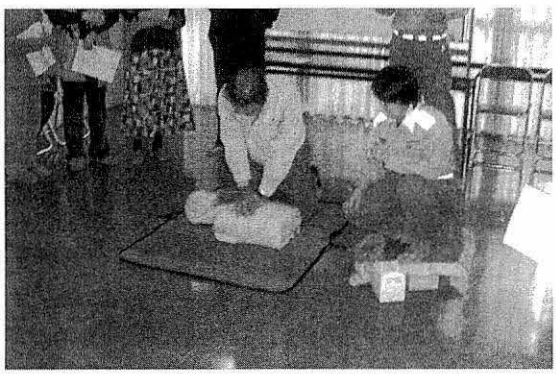

舌が下に落ちて
気道を塞いでしまう

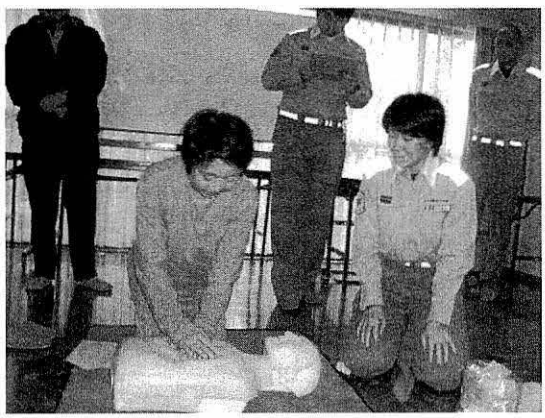


顎を上げると舌が上がり
気道が確保される

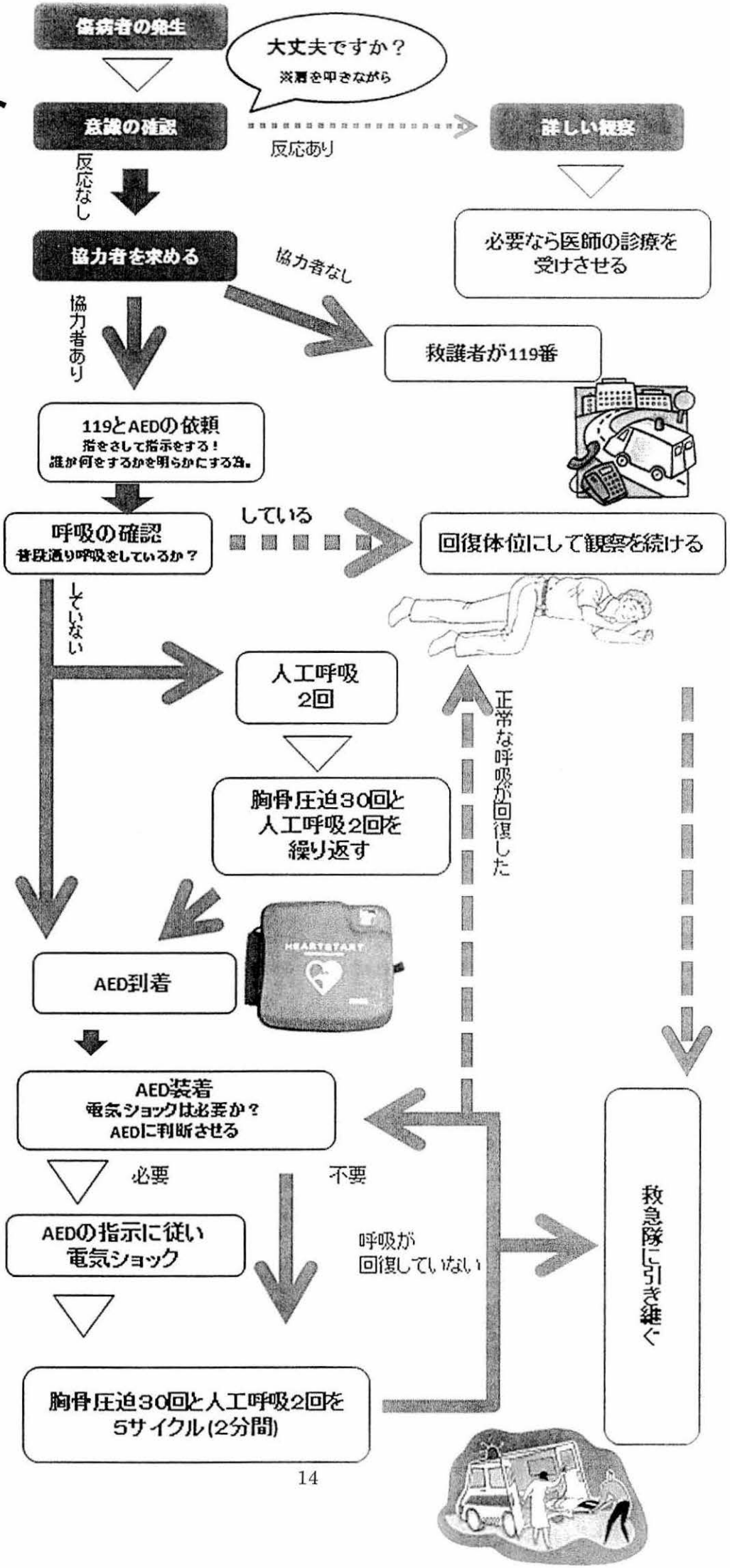
## 心臓マッサージの方法

傷病者の胸の真ん中を少なくとも５センチ
沈む強さで、少なくとも１分間におよそ
100 回の速さでしっかり圧迫し、
できるだけ中断時間のないよう
絶え間なく圧迫する。
圧迫の位置は、必ずしも衣服を脱がせて
確認する必要はない。
　また、圧迫したあとは、しっかり力を抜いて
圧迫を解除すること。
小児（1 歳以上 8 歳未満のお子さん）の場合、
体格に合わせて片手で圧迫するが、
十分な圧迫ができなければ両手で行う。
　乳児の場合、お子さんの乳首と乳首を結んだ線の
少し足側を目安とした
胸の真ん中を指２本で圧迫する。
小児と乳児の圧迫の深さは、胸の厚みの３分の１。
心臓マッサージ時は、腕が倒れている人の体と直角
になるように肘を伸ばす。





# 応急処置チャート


傷病者の発生
大丈夫ですか？
※肩を叩きながら
意識の確認
反応あり
詳しい観察
反応なし
必要なら医師の診療を受けさせる
協力者を求める
協力者なし
協力者あり
救護者が119番
119とAEDの依頼
指をさして指示をする！
誰が何をするかを明らかにする為。
呼吸の確認
普段通り呼吸をしているか？
している
回復体位にして観察を続ける
していない
人工呼吸
2回
胸骨圧迫30回と
人工呼吸2回を
繰り返す
正常な呼吸が回復した
AED到着
AED装着
電気ショックは必要か？
AEDに判断させる
必要
不要
AEDの指示に従い
電気ショック
呼吸が
回復していない
救急隊に引き継ぐ
胸骨圧迫30回と人工呼吸2回を
5サイクル(2分間)

## ②放射線のお話

環境部会

昨年３月１１日の東日本大地震により、東京電力福島第一原子力発電所が崩壊し、放射能が拡散するという未曾有の大事故が発生致しました。

我々は,放射能と言えば太平洋戦争の末期、広島・長崎に投下された原子爆弾の放射線による人体に対する影響への恐怖が先ず頭に浮かびます。

あとは、レントゲン撮影時浴びる放射線くらいです。

言い換えれば我々一般人は、その程度の関心と知識しかありませんでした。

この度の事故によって、大分世間が騒がしくなっております。

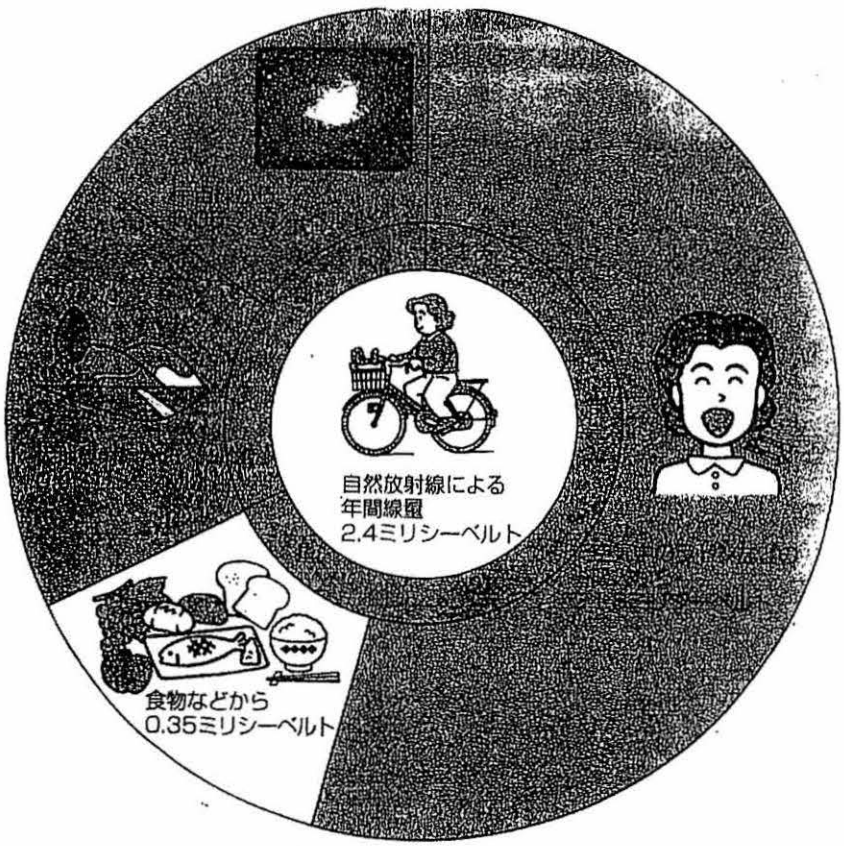
当マンションでも、その後どうなっているのか調査して【サンライトらいふ】で報告したら如何かと、理事会から環境部会へ仰せ付けられました。

メンバーはその分野の専門家でも何でもありませんが、ごく一般的な情報(町役場等から)を集め、まとめてみることも必要かなと思い報告いたします。

先ず最初に頭に入れておきたい事柄です。

1)事故の有無にかかわらず、自然界には放射能が存在し、我々は常時被ばくしているという事です。

その線量は下図の通りです。




自然放射線の内訳（全世界平均、１９８８年国連科学委員会報告）

但し、日本は１，４ミリシーベルトに抑えられています。（１９８８年１０月推定値）

2)追加被ばく線量

平成２３年１０月１０日災害廃棄物安全評価検討会・環境回復検討会において、追加被ばく線量は、空間線量率の測定により確認することができ、追加被ばく線量年間１ミリシーベルトは、一時間当りの空間線量率に換算すると、毎時0,23マイクロシーベルトにあたる。

＊追加被ばく線量の考え方

①事故とは関係なく、自然界の放射線量が元々存在し、大地からの放射線は毎時0,04マイクロシーベルト、宇宙からの放射線は毎時0,03マイクロシーベルトである。

・大地からの放射線、宇宙からの放射線はそれぞれ年間0,38ミリシーベルトと年間0,29ミリシーベルト(文部科学省「学校において受ける線量の計算方法について」（平成23年8月26日)）であり、これを一時間当たりに換算(24時間×365日で割る)した数値。

②追加被ばく線量年間１ミリシーベルトを一時間当りに換算すると、毎時0,19マイクロシーベルトと考えられる。（１日のうち屋外に８時間、屋内（遮へい効果（0,4倍）のある木造家屋）に16時間滞在するという生活パターンを仮定

・毎時0,19マイクロシーベルト×(8時間+0,4×16時間)×365日＝年間１ミリシーベルトとなる。

注)シーベルトの呼称は、放射線防護の研究で功績のあった、ロルフ・マキシミリアン・シーベルト氏から付けたという事です。

また、マイクロシーベルトは、1/1,000ミリシーベルトとなります。

**以上を纏めると、日本人の被ばく許容量は、**

1)大地から・・・・・・・0，０４マイクロシーベルト/時

2)宇宙から・・・・・・・0，０３マイクロシーベルト/時

3)食物から・・・・・・・0，０４マイクロシーベルト/時(世界の平均)

4)追加線量・・・・・・・0，１９マイクロシーベルト/時

計・・・・・・・0，３０マイクロシーベルト/時

となります。

一方、当マンションの周囲の線量を測定した結果を表に致しますと、

| 測定場所 | 年度 | | 単位 |
|---|---|---|---|
| | ２３年度 | ２４年度 | |
| 唐沢公園(西側植え込み) | 0，06 | 0，07 | マイクロシーベルト/時 |
| 子ども広場北側物置脇 | 0，07 | 0，08 | マイクロシーベルト/時 |
| 西の街受水槽と集会所間の排水路グレーチング蓋付近 | 0，08 | 0，09 | マイクロシーベルト/時 |
| 管理事務所前道路の排水路グレーチング蓋付近 | 0，08 | 0，08 | マイクロシーベルト/時 |
| 東の街保存林内の落ち葉集積枡の表面 | 0，11 | 0，07 | マイクロシーベルト/時 |
| 東の街保存林内 | 0，07 | 0，07 | マイクロシーベルト/時 |

（測定年月日は、23年10月20日・24年11月13日）

以上のことから、許容量０，３０マイクロシーベルト/時から、食物分を除くと０，２６マイクロシーベルト/時となりますが、測定値は大幅に低いので現在のところは安心と言えるのでは無いでしょうか。
なお、三芳町では年間３回位、公共施設(学校・公園・集会所・その他)を対象に約１００箇所位定点観測を実施し、０，２３マイクロシーベルト/時以上を除染対象と位置付け処理しているとのことでした。
線量計は町役場で貸し出しておりますので、私達も定期的に測定したら、如何かと思われます。

# ③「釜鳴り現象」について

総務部会

最近向いの棟の方角から大きな異音(ヴォアーン)が響く事があり、どうも給湯器からの様だが何か異常があるのではないかと、複数の住人の方々から管理事務所などに通報がありました。

理事会で話し合ったところ、給湯器のほかに原因が思い当たらないとなりまして、大東ガスサービスの担当者である山岡さんに相談してみました。その結果「釜鳴り現象」と思われるという事で報告を頂きましたので、皆さんの参考になると考えその要約をお知らせします。

## 1. 一般的に考えられる異常音、正常作動音

① ホラ貝のような音→ピーという笛のような音がする→釜鳴り現象

② 運転を中止してもしばらくの間ファンの回転音（ブーン）がする
給湯栓を開閉した後、しばらくするとモーターが動く音(クックックー)がする
→ポンプの作動音＝正常作動音です

③ ポンプの回転音（ウーン）→ポンプの作動音→正常作動音です

④ 配管から共鳴音（キーン）がする→ウォーターハンマー現象＝騒音というまでに至らない程度の異音です

## 2. 給湯器使用時の異常音

このたびの異常音の原因として最も可能性の高い現象は釜鳴り現象であると考えられます。

釜鳴りの原因

A. 基板、ガス比例弁、燃焼用ファンモーターの故障、熱交換器のつまりなどがあります。

B. 異常音や異常燃焼の原因は、給排気系に原因がある事があります。使用年数や排気負荷状況により旧排気のバランスが崩れることが原因です。

上記、原因 A に関しましては部品交換によって改善される場合がありますが、原因 B となりますと給排気のバランスという曖昧な要因、そもそもが経年によ

る不具合となりますので、改善が非常に困難となります。
　サンライトマンションの場合、追焚が無い為に、作動（燃焼）回数及び高温使用も多くなりがちです。
１０年以上のご使用で上記症状が発生した場合、新しく買い替えをお勧めします。

以上が山岡氏の報告の要約になりますが、このほかにガス給湯器の取扱説明書を読んでみると、日常の点検、手入れのしかたで年一回程度の定期点検（有料）を勧めています。

# ④「au ひかり」導入に関して

MM 研

過日、KDDI 社のブロードバンド「au ひかり」の導入に関して、導入が可能かどうかの調査を実施したい旨の依頼がありました。
調査の内容は、光ファイバーが引き込み可能か、ブロードバンド機器の階段室設置が可能かの２点でした。理事会としては調査を許可し、その結果を踏まえて導入を許可するかどうかの検討を行う事にしました。
その後調査が行われ、KDDI 社からは結果として導入が可能との報告を受けました。

新たなブロードバンドの導入には、管理規約の一部変更が必要で、総会の決議が条件になります。「au ひかり」の導入は住民の方からの要望もあり、理事会では平成 25 年の総会で、導入に必要な管理規約の変更を検討する事に致しました。

しかし KDDI 社から、導入が可能であると報告があったのにもかかわらず、その後「当マンションのエリアでは、導入に必要な光ファイバーの空き回線が無く、導入はできない」との再連絡があり、導入の検討は中止する事になりました。

今後、導入が可能になった場合は理事会で検討する事に致します。

**投 稿 規 程**

投稿は当マンション居住者に限ります。下記の内容は対象外とします
又、掲載に当ってペンネームや匿名希望でも結構です。

1．当マンションに直接関係ない事柄
2．他人への誹謗・苦情・プライバシー侵害に当るもの
3．理事会が適当でないと判断したもの

みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ　第89号

みよしみずほ台　検索

平成２５年３月１０日発行

管理組合理事会

目　次


Ⅰ．平年24年第８回理事会（１２月）報告　２～６頁

２．平成２５年第９回理事会（１月）報告　７～１０頁

３．平成２５年第１０回理事会（２月）報告　１１～１５頁

４．管理組合からご案内　１６頁

①第３３回定期総会の日時及び会場確定

②第２回フロア委員会開催について

# Ⅰ．第８回理事会（１２月２２日）報告

## （1）月次報告（東急　コミュニティーより報告）

＜ 総括＞

・特記事項なし（管理月報参照）

＜会計報告＞

・特記事項なし（管理月報参照）

＜未入金明細報告＞

・特記事項なし（管理月報参照）

＜点検報告書＞

・E 棟屋上の補給水槽ボールタップに止水不良及び給水配管にウォーターハンマーの発生。見積りを提出。

・A棟屋上の水槽配管保護材に劣化。見積り作成中。

＜その他報告＞

・外部駐車場業者同時使用車両台数　11 月の最大は２８日の２１台

・ベランダ側サッシの戸車について

東急コミュニティーで戸車交換の実施を行う場合の料金

・戸１枚の場合　（戸車２個）　　13,000 円

・戸２枚の場合　（戸車４個）　　18,000 円

30 枚以内の申し込みを想定した金額で、申し込みが多数なら値下げが可能になる。

## （2）部会報告

＜　総務部会　＞（ 総務部資料参照 ）

１．「サンライトらいふ」88 号掲載記事（2013 年１月１日発行）が報告され、最終確認し、発行を承認した

合わせて、「マンションマナー集」（別冊）の最終確認を行い、発行を承認した。

２．総会関連スケジュールが提案され、了解した

・次期フロア委員及び理事（２／１７）選出手続きの日程を確認

・総会（５／１２）関連日程、及び議案書作成日程（２／２６）を確認

３．「管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会」の発足の検討

・委員選出の方針案

・ 公平性を考慮し、各棟１名の選出を基本とする

・人選については公募を基本とする。

・ 管理組合の運営を経験した理事経験者を優先する

・ 今提案に至った経緯を認識している提案時の理事長、副理事長及び現理事長、副理事長には　各年度どちらか１名は参加頂く

今後は、さらに委員会の検討課題を具体的に詰める事し、募集のタイミングについては理事長、副理事長に一任する事とする。

４．その他

・ マンション管理委託契約締結に伴う事前検討について

東急コミュニティーの管理委託業務に対する部会および理事の意見の取り纏めのため「マンション管理委託契約締結に伴う事前検討のお願い」記入を各理事に依頼、総務部会でまとめ、提案する。

＜　修繕部会　＞　（ 修繕部資料参照 ）

１．第７回修繕工事専門委員会報告

１　各工事の報告

① 外灯及び庭園灯改修工事について

見積りの金額及び応答の積極的な姿勢を評価し、専門委員会は日本電設工業に発注を決定した。

②「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場、自転車置き場(腰壁)他塗装工事」について

工事期間　平成 25 年 1 月 15 日～3 月 23 日

「工事のお知らせ」全戸配布

２　理事会からの報告

① 集会所エアコンの更新工事の報告

② 管理事務所内金庫の書類整理の報告

③ 修繕部会 11 月の活動報告

３　その他

電気料金削減のため、東急コミュニティーの協力を得て東京電力との契約容量変更を進める。

２．第７回修繕部会活動報告

（ 修繕工事案件）

１ 完了済修繕工事

① Ｂ棟 201 号室前廊下勾配不良部改良工事　　11/26～12/7 完了

② Ｂ棟 120 号室前廊下勾配不良部改良工事　　11/26～12/7 完了

③ 東・西の街ポンプ室非常用エンジン用バッテリー交換　　12/20 完了

2 未完了の修繕工事 （発注済み）

震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事

ゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事　　1月 15 日～3月 23 日

3　修繕工事の承認伺い

① 外灯及び庭園灯改修工事

発注先　　日本電設工業株式会社

発注金額　　6,310,000 円　　承認

②「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事及びゴミ置き場、自転車置き場(腰壁）他塗装工事」の説明資料の全戸配布について

資料名　　「工事のお知らせ」

配布先　　マンション住民に全戸配布　　承認

③ E 棟屋上消防用補給水槽内ボールタップ交換作業

発注先　　東急コミュニティー

発注金額　　25,200 円　　承認

④ B・E 棟外構階段床シート貼工事及びB棟 1 階出入口改良工事

発注先　　(株) アイピー21

発注金額　　600,000 円

工事場所が重なるため、外壁工事終了後 3 月の工事予定　　承認

4 要検討工事等

① 開放廊下メーターボックスの鳩侵入対策

業者と検討中の工法が消防法上不適格と判明し、再検討中だが、

3 月の壁面塗装工事と重なるため工事が遅れる見込み

② 東・西の街給水用ポンプ（東・西各 3 台）のオーバーホール

予算使用状況によっては、台数限定で実施。

残りは来期の予算措置をする案を検討している

③ 専用使用権者が負担する共用部分（サッシ、網戸、玄関ドア等）の小修繕範囲の明確化

④ サッシの戸車について、サンライトマンションのベランダ側のサッシに適する戸車が見つかる(実証テスト済み)。東急コミュニティーの取り換え料金が高額なので検討を依頼。

＜　環境部会　＞

1　平成25年度のスポット工事個所について

ウイズグリーン（株）と施工箇所の確認作業中

1月の部会で検討予定

2　1月発行予定の「サンライトらいふ」に「放射能のお話」を掲載

＜　共用施設部会　＞　（共用部資料参照）

1 自転車の登録について

12月10日　全不用自転車を処分した

2 共用廊下の洗浄作業について

12月25日～28日実施予定

共用部員による清掃前チェックが終了　結果をレクト社に連絡済

清掃後チェックは1/6の部会までにチェック予定

3 年末臨時駐車場について

12/31～1/2で希望者重複　（以外は空きあり）

54名参加で抽選済み

＜　書記　＞

・「第7回理事会議事録」について、理事会は承認した。

（3）その他 報告事項

・「A棟からの爆発音のような異音」についての「大東ガス」からの報告要約

1　一般的に考えられる正常作動音、異常音

① 運転中止後、しばらくの間ファンの回転音(ブーン)がする。

給湯栓を開閉後、しばらくするとモーターが動く音(クックックー)がする。→　ポンプ作動音（正常作動音）

② ポンプの回転音(ウーン）→ ポンプ作動音（正常作動音）

③ 配管の共鳴音（キーン）がする。→　ウォーターハンマー現象で騒音というまでに至らない程度の異音

④ ホラ貝のような音、ピーという笛のような音がする。→ 釜鳴り現象

2 給湯器使用時の異常音

今回の異常音の原因として最も可能性の高いのは釜鳴り現象であると考えられます。

（ 釜鳴り現象の原因）

① 基板、ガス比例弁、燃焼用ファンモーターの故障、熱交換器の詰り

② 異常音や異常燃焼の原因は、吸排気系に原因がある事もある。使用年数や排気負荷状況により吸排気のバランスが崩れることが主な原因です。

①に関しては部品交換によって改善される場合がありますが、②に関しては経年による不具合のため改善が困難となります。

サンライトマンションの場合、追焚き機能がないために作動（燃焼）回数及び高温使用も多くなりがちです。

10年以上の使用で上記症状が発生した場合、買い替えをお勧めします。

以上が、山岡氏（大東ガスサービス担当）の報告要約ですが、ガス給湯器の取り扱い説明書によると、年1回程度の定期点検（有料）を勧めています。

## 2．第9回理事会（1月 27 日）報告

### （I）月次報告（東急コミュニティーより報告）

＜総括＞

・12月7日 17時過ぎ、地震によりエレベーター4、8、9号機停止。19時復旧

＜会計報告＞

・特記事項になし

＜未入金明細報告＞

・特記事項なし

＜点検報告書＞

・西の街 no.1 の給水ポンプの軸部に 12 月 21 日、若干の異音再度発生

・B棟呼水槽のボールタップに不良　見積り作成中

・E棟屋上補給水槽ボールタップの止水不良　1/28、29 に工事予定

・B棟屋上の水槽配管保護材に劣化箇所。仮止め実施　見積り作成中

＜その他報告＞

・外部駐車場業者同時使用車両台数　12月の最大は7日の6台

・住宅金融支援機構「すまい・る債」の支払い書面に捺印

1月 29 日に振り込み予定

・ベランダ側サッシの戸車交換について

・戸1枚の場合　(戸車2個)　8,000円

(部品代　3,000円　出張取付費　5,000円)

・戸2枚の場合　(戸車4個)　11,000円

(部品代　6,000円　出張取付費　5,000円)

50件以上の申し込みを想定した金額なので、申し込みが50件以下の場合は、出張取付費が7,000円となる

作業日時は土日を含む3日程度、職人2人体制を予定

上記以外の作業日の場合 出張取付費は 10,000 円になる

以上の条件で理事会は東急コミュニティーが一括募集の案内を作成する事を承認した。

### （2）部会報告

＜　総務部会　＞　（総務部資料参照）

1．「サンライトらいふ」89号（平成25年3月中旬発行予定）編集確認

・掲載記事の確認

・各部会掲載記事提供依頼　(3月以降のイベント情報)

2．次期フロア委員予定者会合について　(2月17日)

次期理事選出及び担当部会決定のため、当日の手続きの確認

3．マンション管理委託契約締結に対する理事意見のまとめ

1．現在の東急コミュニティーの管理委託業務について

・業務（ 清掃、管理人の業務、クレーム･水漏等の事故対応、保険金請求や折衝、毎月の管理報告等 ）遂行状況は良好と判断。

・社会情勢の変化に即し、先を予測した助言､情報の積極的な提案が少ない。

2．管理業務契約の課題・要望

・「標準管理委託契約」等を参考に現行契約で欠けている部分を追加する。

・修繕工事専門委員会にも、技術管理業務の分野についての意見をきいてみたらどうか。

・管理会社の持つ経験や情報を生かし、法律改正等への迅速な対応や他のマンションでの参考になる事例等の提案をしてもらえる仕組みを作りたい。

3．その他

・管理組合の意思が適正かつ合理的に決定されるため、必要な情報を適時適切に提供するのが管理会社の基本的役割だと思う。

・東急コミュニティーの業務委託費は高いというが、仕事の質が問題であり、その点での適切な比較検討ができにくい

・高齢者、独居の住民へのサポート体制の提供を望みたい。

4．契約更新の方向性

・要望等整理して契約内容を吟味する必要はあるが、東急コミュニティーのとの管理委託契約更新については全員賛成。

≪理由≫

東急コミュニティーの管理にこれといった不満点はなく、長い間の信頼関係もあり、新規契約先を探し新たに契約を考える必然性はない。管理会社の変更リ　スクより、安心､安全を優先し､現在の契約内容を吟味し直すほうが得策だと判断した。

5．今後の進め方

・理事は、各部会及び理事の具体的提案事項を2月16日までに総務担当理事に提出

・「① 契約内容の変更、② 要望要請事項」の確認と決定を2月の理事会で行い、東急コミュニティーとの交渉に入る。

＜　修繕部会　＞（修繕部資料参照）

1．第8回修繕工事専門委員会報告

1　各工事の報告

① 外灯及び庭園灯改修工事について

発注先から仕様書が提出されヒアリングが終了

精査の後、1月28日以降に正式発注

②「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事」　1月16日より 工事進行中

2　理事会からの報告

① 定期総会の日程の報告と総会議案書の原稿作成依頼

② 修繕部会12月の活動報告

2．　第8回修繕部会活動報告

（修繕工事案件）

1　完了済修繕工事

東・西の街ポンプ室非常用エンジン用バッテリー交換　12/20完了

2　未完了の修繕工事（承認済）

①「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事」　工事進行中

②「外灯及び庭園灯改修工事」

③ B・E棟外構階段床シート貼り他工事

3　検討事項

① 鳩侵入対策

今年度の工事は時間的に無理なので、来年度実施に向け引継書、予算案を作成

次年度修繕部会に引き継ぐ予定　。

②東・西の街給水用ポンプ（東・西各3台）のオーバーホール

今回の定期点検報告で異音が指摘されたポンプの修繕工事。

当面緊急事態に陥らないとの判断だが、予算の関係もあるので、異音の確認された西の街のポンプ1台のオーバーホールを今年度に実施し、残り5台については引継書と予算案を作成し次年度修繕部会に引き継ぐ方向で検討する。

＜　環境部会　＞　（環境部資料参照）

1　平成25年度植栽管理の予算見積りについて

① 25年度の植栽管理について、環境部会では、マンションの状況を熟知し経験と実績のあるウイズグリーン(株)と随意契約を結ぶことにしたい。

承認

② 植栽管理のうち、スポット作業の内容について、工事リストの見積り作成をウイズグリーン(株)に依頼し、それをもとに部会でチェック、検討している。

2　平成25年度ペットクラブの役員選出について

現ペットクラブ役員に選出をお願いすることにしたが、ペットクラブからの申し出で役員の人数削減について検討する。

＜　共用施設部会　＞　（共用部資料参照）

1）共用廊下の洗浄作業について

清掃後チェックの終了

2）年末臨時駐車場の抽選について

滞りなく終了

共用施設部会で、今後の抽選では身障者を優先する案を承認した。

3）第5駐車場の料金改定について

第5駐車場の料金改定の申し出があった

賃料　102,000円　→　84,000円　（1台8,500円→7,000円）

管理料　2,040円　→　1,680円　（賃料の2%）

念のため、共用施設担当理事が値下げの理由を確認する。　承認

＜　書記　＞

・第8回理事会議事録ついて、理事会は承認した。

（3）その他 報告事項

①「マンションすまい・る債」第1回支払書に押印

②　第33回定期総会議案書各部会活動記録の校正について

③　第33回定期総会議案書に載せる「修繕工事専門委員会、マルチメディア研究会への諮問事項」の項目について次回の理事会で決定する予定

## 3．第10回理事会（2月24日）報告

### （I）月次報告（　東急コミュニティーより報告）

＜ 総括＞

・特記事項なし

＜会計報告＞

・特記事項なし

＜未入金明細報告＞

・特記事項なし

＜点検報告書＞

・B棟屋上の補給水槽配管保護材に劣化 テープで仮止め　見積り作成中

・B棟4階東側、地区ベル3箇所不鳴動　調査中

・D棟6階西側総合盤内ベル1箇所不作動　交換が必要

・B棟管理人室横の屋根防水不良箇所、仮補修実施、様子見

＜ その他報告＞

① 競売物件について

落札業者から2月3日競売手続き完了の報告と2月25、26日に管理費及び修繕積立金未納分の一括支払いの連絡が入った

遅延延滞金について、再度の免除を求める旨の文書に対し、認める事とした　。

理事長が書面で対応する　承認

② 各会計間の資金移動について

3月末の駐車場会計の予想残高12,400,000円余　駐車場会計から一般会計に1,000万円の資金移動を行う　一般会計から修繕積立金会計への移動は、3月に一般会計の残高を勘案して決定

③ 住宅金融支援機構の「すまい・る債」第1回の払い込みが完了

④ 戸車交換の戸別募集について

東急コミュニティーの「戸車交換についての募集のお知らせ」戸別配布等については、修繕部会長が対応する

⑤ 東急コミュニティーの新収納システムについて

実施は来年度秋以降になるため、次期理事会との調整に任せる事とした

（2）部会報告

＜　総務部会　＞　（総務部資料参照）

1.「サンライトらいふ」89号（平成25年3月中旬発行）編集確認

・「第9回理事会報告」について

・各部会掲載記事依頼（3月以降のイベント等）

2. 次期フロア委員の理事及び担当部会報告

① 次期理事及びフロア委員の担当一覧確認

② 部会の副部長、書記選出　　現部会長のフォローのお願い

3. マンション管理委託契約締結に向けての事前検討

〈要望内容〉

・管理組合の適切な意思決定のため、情報、データの適切な提供を要請

（例えば、法令改正情報の提供と提案、経費削減に繋がる情報、他管理組合の好事例情報など）

・コンサルティング機能の発揮　　上記情報に基づく具体的提案

・定常業務の更なる充実

（例えば、消防訓練、総会のための議決権保有者の確認・整理等のサポ ―ト、委任状の作成と集約など）

・管理委託契約書修正検討

標準管理委託契約書とも比較して検討し、管理組合として付加価値が増す内容とする

上記を骨子に、理事会からの要望及び契約の吟味・確認を東急コミュニティと交渉・調整を行う

4.「地震保険加入」の是非について

〈地震保険の内容〉

・地震保険は火災保険に付帯し、損害を補償する保険である

・地震保険の支払金額は「全壊」「半壊」「一部損」で判断され、決済は迅速であるが、外観判断でされ、鉄筋内部まで考慮される事はほとんどない

・保証金額は少なく被害をすべて復旧するには至らず、当面の生活資金にあてられるか復旧費用のごく一部に充てられることが多い

〈保険金額と保険料〉

・５０％の場合　保険金額 15億9240万円　　年間保険料 167万2020円

・３０％の場合　保険金額　9億5544万円　　年間保険料 100万210円

〈懸念事項〉

・大規模地震では、判定が非常に厳しい　今回の地震では津波で流れたマンション以外で全損の判定は2件しかない。ほとんどが「一部損」判定で時価の５％の補償

・保証金額の範囲は、マンションの時価の５０％を超えない（時価の判定基準が不明）

・全体の支払い保険金額の上限が決まっているため、マンションの躯体が損壊するような大地震では保証額は比例配分になる可能性がある

・2年後の保険料値上げも決まっていて、今後の一般会計を圧迫する可能性もある

〈理事会の結論〉

24年度の理事会の結論は、他マンションの加入状況もまだそれ程多くない現状で（東急コミュニティーの話）費用対効果を考えると、今急いで入る必要がある保険とは考えられない。ただ、今後の状況の変化に備え、継続審議とし次期理事会への申し送り事項とする。

5.「管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会」委員選出の状況

1月の公募に応募者がなく、理事会として、適任者に個別にお願いすることにする

理事長、副理事長、総務部長が対応

6. 今後の総会準備スケジュール（新旧合同理事会、フロア委員会等）の確認と各部会総会報告資料作成の状況

7. 平成25年度専門委員会への諮問内容

第３３回総会議案書「専門委員会への諮問内容」について、検討した

承認

8. 総会議案書議題の確認

＜　修繕部会　＞（修繕部資料参照）

1．第9回修繕工事専門委員会報告

1）各工事の進捗状況報告

① 震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事の視察

② 自転車置き場、ゴミ置き場(腰壁)の塗装工事

2月12日からB棟裏自転車置き場の塗装工事開始

B棟駐車場の車の中庭への一時退避をお願いする

③ 外灯及び庭園灯改修工事

工期は2月18日～3月25日の予定

工事の説明案内を来週中に全戸配布

2) 来年度の工事計画

① 外部階段塗装工事　2,000万円で予算計上の予定

② 埋設給水管調査費を予算計上の予定

③ 外壁塗装工事の実施時期の検討

④ 長期修繕工事計画の継続的見直し

⑤ 各部会担当工事の支援

3) 理事会からの報告

①「すまい・る債」の第1回払い込みの完了と、10年前の「すまい・る債」の第1回償還4,500万円が2月20日に入金の予定であることを報告

② 修繕部会よりサッシ戸車の交換費用について報告

③「B・E棟外構階段シート貼り他工事」　日程の確認

2．第9回修繕部会活動報告

( 修繕工事案件)

1) 未完了の修繕工事　(発注済み)

① 震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事及びゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事　　1月中旬～3月中旬工事予定

② 外灯及び庭園灯改修工事　　2月18日～3月25日

③ B・E棟外構階段床シート貼他工事　　3月18日の週を予定

2) 修繕工事の承認伺い

① 西の街給水ポンプ1号機のオーバーホール

発注業者　　五建工業(株)　　(現在のポンプの設置業者)

発注金額　　598,500円　　承認

但し、工事実施が4月になる場合、次年度の予算措置を行う

② B棟屋上消火栓補給水槽ラッキング改修工事

発注業者　　東急コミュニティー

発注金額　　68,250円　　承認

3) 予算措置して次年度修繕部会に申し送りする工事

① 開放廊下メーターボックスの鳩侵入対策

② 東・西の街給水用ポンプ5台 のオーバーホール

＜環境部会＞（環境部資料参照）

1．25年度植栽保守費　　ウイズグリーンの見積り金額　462万円

A･C棟道路側生垣の手入れを2回に増やしため、多少増額

第33回定期総会の予算案に提出予定

2．ペットクラブの役員3名の選出

＜　共用施設部会　＞

1．B棟東側階段室のドアクローザーの部品交換実施済み

代金　15,000円　　承認

2．ゴールデンウィークの駐車場抽選会の日程について

3月中旬以降の実施予定　　日時を部会で調整する

＜　書記　＞

・第9回理事会議事録について、理事会は承認した。

（3）その他

1．　修繕積立金会計の預金残高について

修繕積立金の2月末の予想預金残高が、1億1500万円になる

25年度、26年度の修繕工事の支出を勘案したうえで、3月に1億円を2年の定期預金に預け替えることにする（三菱東京UFJ銀行）

承認

## ＜ご案内①＞

みよしみずほ台サンライトマンション

お住まいの皆様

2013年3月10日

サンライトマンション

管理組合

### 定期総会の日時および会場確定

第３３回定期総会の日程と会場が確定いたしましたので、ご案内申し上げます。
なお、議題など詳細は追って４月に理事長から皆様へ総会通知を致します。

1. 日時：平成25年5月12日(日)10時
2. 会場：竹間沢公民館

---

## ＜ご案内②＞

フロア委員の皆様へ

サンライトマンション

管理組合

### 第２回フロア委員会の開催について

上記のように、第３３回定期総会を５月１２日に開催することにしております。
ついては、総会に提案する「総会議案書（案)」について審議して頂く為に、
下記の日程でフロア委員会を開催します。

１．日時　　・平成２５年４月７日（日）午後１時から
２．場所　　・サンライトマンション集会所＜洋間＞
３．議題　　・第３３回総会議案書案の審議

※審議頂く議案書案の配布については、３月３１日を予定しています。

## 投 稿 規 程

投稿は当マンション居住者に限ります。下記の内容は対象外とします

又、掲載に当ってペンネームや匿名希望でも結構です。

1．当マンションに直接関係ない事柄

2．他人への誹謗・苦情・プライバシー侵害に当るもの

3．理事会が適当でないと判断したもの

みよしみずほ台サンライトマンション

# サンライトらいふ

第９０号

みよしみずほ台 検索

平成２５年５月３日発行

管理組合理事会

目　　次


１．24 年度を終えて（退任挨拶）

理事長挨拶　2 頁

副理事長挨拶　3 頁

各理事挨拶　4～6 頁

２．第 2 回フロア委員会報告　7 頁

３．平成 25 年臨時理事会（議案書議論）報告　8～9 頁

４．平成 25 年第 11 回理事会（3 月）報告　10～13 頁

５．その他報告

ＫＤＤＩ社「au ひかり」導入に関して　14 頁

# 1．24年度を終えて

## 理事長挨拶

理事長　新延健三

東日本大震災から２年がすぎました。
しかし、被災地の復興は遅々として進まず、いまだに行方不明の方や自宅に戻れず
仮設住宅での不自由な生活を強いられている方など暗いニュースに胸がつまります。
そんな中、明るいニュースがひとつ「メタンハイグレード」の話題でした。

三重県沖の海底から採掘に成功したとのこと。
さらに、この沖合だけでも日本のエネルギー使用量の14年分が埋蔵されており、
日本の領海の埋蔵量は全部で100年を越すと伝えられていました。
技術知識に乏しい私には、海底からの作業の困難さは良く分かりませんが、
採取作業に５年、商業化に３年以上と言いますから、10年後には、日本の
エネルギー事情が一変する可能性を秘めています。

おまけに「レアメタル」も近海の海底に眠っているという報道もあります。
日本が資源大国に豹変する時代を、あの世から見たいものです。

この１年微力な私でしたが、理事の皆様やフロア委員の方々のご支援と励ましを
受け何とかこなしてまいりました。
中でも修繕工事専門委員会とマルチメディア研究会の的確で心強いご指導に
心より、お礼申し上げます。

本当にありがとうございました。

副理事長挨拶

副理事長　高石國光

北海道からサンライトへやって来て３年余りになります。
持ち家でしたから、住居の維持は家内との相談で、そろそろ外壁塗装の時期だな、屋根も一緒にいつものＫさんにやって貰うか、庭木の手入れはＩさんに頼むとして、低木や生垣の剪定は二人でやるか、などとやって来た者が初めてのマンション暮らしとなりました。

家や庭を面倒みる肩の荷がおりた感じで、外から管理組合の活動を見ておりましたが、体制がしっかりしていて、行き届いた管理をしてくれているのが、すぐ判りました。有難うございます、御苦労さまですと専ら感謝しておりましたところ、組合の中に入り込むことになってしまいました。

去年２月、フロア委員予定者の会合で、アミダくじの結果　副理事長を引き当ててしまったのです。理事会のメンバーは９名、うち後期高齢者が私を含めて３名、本人が理事を経験した人はなしという構成でした。

幸い顧問お二人の懇切なアドバイスを頂きながらのスタートでしたが、最初は皆が手探りで、案件が沢山あるのが判るのに先が見えない、もどかしい日が続きました。７月頃だったでしょうか、ラグビーで例えればスクラムのバインドが締まってきたのを感じました。夏から秋にかけて、そして年末へと各部会の仕事がスピードをあげて進んで行きました。そのあたりは業務報告にあらわれています。
そして１月に案件の目処が大体ついたところで、２月からは次期役員の選出、総会議案書作成準備、総会日程の検討、決算・予算案の検討など目白押しが続きます。皆で協力しながら何とかここまで漕ぎつけてきました。
特に心に残ることがあります。それは修繕工事専門委の皆さんの専門家集団の強味を直接見たこと、それに議案書作成にあたってのMM研山口会長のご尽力です。理事会の動きとともに、サンライトマンションの人的な底力を見た思いの１年でした。
ただ、現在このマンションの年齢構成は中心が 60 台半ばかその少し上と思われます。あと７年や８年は管理組合運営も現在の形態を続けることは問題ないと考えますが、その後を見据えて理事の負担を減らす、定型業務を外部に委託するなどして負担を減らして行くことを考える時期にさしかかっている様に思います。

とりとめない退任の弁になりましたが、意のあるところをおくみとり頂ければ幸いです。
一年間ご協力賜わり有難うございました。感謝申し上げます。

各理事挨拶

総務部会長挨拶

総務部会長　貝塚博一

総務部会を担当して、サンライトマンション組合委員の活動が少し見えるようになったと思いましたら、一年の任期終了を迎えておりました。

担当して年間スケジュールを作成した当初は、多くの課題、イベントが予定されており、担当業務の多さにやりきれるか、少し心配していました。

総務部会メンバーや理事の皆様のご協力、そして今まで、総務を担当してきた皆様の蓄積されたノウハウに助けられ、概ね計画した業務を実施する事が出来たと思います。

サンライトに居住し３０数年を過ごしてきたわけですが、自分で理事を担当した事は初めてでしたので、本当に知らない事ばかりで、あらためて歴代の理事や役員の皆様の地道な活動の積み重ねが今日の管理組合の基盤を作ってきたのだと実感しました。今後もこの伝統を伝えられる様、きちんと引継ぎはして行きたいと思います。

多岐にわたる総務の仕事を通じ、サンライトの抱える課題も少しわかった様な気もいたします。理事は退任してもこれからも応援して行きたいと思います。

最後に、今回理事を経験させて頂いたお陰で、多くの素晴らしい方々と知合いになれ、新たな勉強もさせて頂きました。改めて感謝申し上げます。

本当にありがとうございました。

修繕部会長挨拶

修繕部会長　木村冨士雄

修繕部会長の重責を拝命してから早くも１年が経過しました。

サンライトマンションにお住いの方々が、安心で快適な生活を送ることが可能となるよう、

迅速に案件を処理させることを念頭に置いて来ました。

当マンションは建築後 34 年を経過しています。各所にトラブルが発生しても不思議ではありません。過日、現役時代の会社の同僚が我が家を訪ねて来たことが有りました。開口一番「このマンションはお前の話だと 34 年目だと云うが、建物は綺麗で、清掃が良く行き届き、よほど管理が行き届いているね」と話してくれました。これは非常に嬉しいことでした。

修繕工事は住民の皆さんのご協力が無ければ達成不可能です。時には騒音を発し、粉塵をまき散らすことがあります。工事関係者が相当の注意を払っても 100%防止することは不可能に近いことです。代が変わりましても一層のご協力をお願い申し上げます。

この１年、工事案件の必要性や修繕工法の検討、業者の選定、工事見積金額の交渉等々に尽力していただいた修繕部会の皆さん、修繕工事専門委員会の皆さん、修繕委員会で決定した修繕工事の承認を検討していただいた新延理事長や高石副理事長をはじめとする理事会の皆さん、工事中にご協力いただいた住民の皆さん、無理なお願いを何時も聞いていただき協力していただいた管理人室と東急コミュニティの皆さんに心から感謝申し上げます。
有難うございました。

## 環境部会長挨拶

環境部会長　富樫由恵

一年前、アミダくじを引いた手が、ブルブルと震えて、自分の名前が書けなかった事が昨日の事の様に思いだされます。
私にとっては、長い一年間でしたが、住民の皆様にあたたかく見守って頂いて、また環境部会の皆様には、頼りない私を支えて頂きました。感謝の気持ちでいっぱいです。ありがとうございました。
一主婦の私にとって会議の場は、不慣れで、毎回長時間に及ぶ理事会は、緊張の連続でした。そんな私に助言、ご指導下さった理事の皆様、顧問の皆様、ゴールまで導いて頂きましてありがとうございました。
いつまでも、サンライトマンションが住みよい場所であってほしいと願っております。

## 共用施設部会長挨拶

共用施設部会長　千葉隆裕

陽春の候、皆様ますますご健勝のこととお喜び申しあげます。
平素は格別のお引き立てを賜り厚くお礼申しあげます。
共用施設部会長という大役を務めて残り任務もわずかになりました。
在任中はサンライトマンションの皆様方、東急コミュニティーの皆様方からのご厚情を賜わり、心から御礼申し上げます。　ありがとうございました。

## 会計担当理事挨拶

会計担当理事　小松和子

管理組合の会計担当理事を受けて一年間、長いような短い様な気がします。
理事長をはじめ、理事の皆様には、助けて頂きました。
一年間お世話になりました。
ありがとうございました。

## 会計担当理事挨拶

会計担当理事　町田勇子

安心で住みよいマンションづくりを目指して毎日頑張ってきましたが、月日の経つのは本当に早いもので、任期もあとわずかとなりました。
この一年間皆様には、ご指導ご協力を賜り、感謝申し上げます。
サンライト住民の皆様のいろいろな意見を大切に、素晴らしいコミュニティーに成る事を願っています。

## 書記担当理事挨拶

書記担当理事　井上一夫

一年間、理事としてマンションのあれやこれやに係わり、今、思うのは、マンションが出来てからの三十数年間、このような地味だけれど、必要不可欠な仕事が私の知らないところで、ずっと続けられてきたのだという実感です。
専門委員会をはじめ、代々の理事会活動を支えてくださった皆様に改めて感謝です。
力不足で振り返れば反省ばかりですが、個人的には実りの多い経験でした。
一年間、ありがとうございました。

## 2．平成24年度第2回フロア委員会報告

4月3日（日）午後1時から当マンションの集会場において、第2回フロア委員会が開催されました。

議題は　第33回定期総会の議案書（案）の審議で、下記の議題が理事長、副理事長及び各担当理事より提案されました。

＜議題 ＞

「第33回定期総会議案書」議案

| | |
|---|---|
| 第1号議案 | 平成24年度業務報告 |
| 第2号議案 | 理事会及び各部会活動報告 |
| 第3号議案 | 平成24年度会計報告及び監査報告 |
| 第4号議案 | 管理組合組織変更試行の理事の選出試行継続（案） |
| 第5号議案 | 管理規約改定（案） |
| 第6号議案 | 小口現金取扱規則改定（案） |
| 第7号議案 | 管理委託契約更新（案） |
| 第1号報告 | 管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置及び委員の選出 |
| 第2号報告 | マンションすまい・る債購入の報告 |
| 第3号報告 | 地震保険加入検討結果報告 |
| 第8号議案 | 総会から平成２５年度フロア委員会への権限付与(案) |
| 第9号議案 | 平成25年度業務方針（案） |
| 第10号議案 | 平成25年度予算（案） |
| 第11号議案 | 平成25年度理事及びフロア委員の選出　（案） |

＜資格審査結果＞

フロア委員41名中40名（・出席28名　・委任状12名）でフロア委員会成立

＜フロア委員会審議結果＞

11議案及び3報告について、活発な質疑応答がされ、議案採決の結果、
いずれも出席者全員賛成（39名）で承認されました、（1名途中退席）

※第33回総会は5月12日（日曜日）午前10時から竹間沢公民館で開催されます。

## 3．臨時理事会（3月17日）報告

（1）第33回総会議案書（案）作成に向け、各議案の議論を行った。

＜議案書議題＞

| | |
|---|---|
| 第1号議案 | 平成24年度業務報告 |
| 第2号議案 | 理事会及び各部会活動報告 |
| 第3号議案 | 平成24年度会計報告及び監査報告 |
| 第4号議案 | 管理組合組織変更試行の理事の選出試行継続（案） |
| 第5号議案 | 管理規約改定（案） |
| 第1号報告 | 管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置及び委員の選出 |
| 第2号報告 | マンションすまい・る債 購入の報告 |
| 第3号報告 | 地震保険の加入検討結果報告 |
| 第6号議案 | 管理委託契約更新（案） |
| 第7号議案 | 総会から平成25年度フロア委員への権限付与（案） |
| 第8号議案 | 平成25年度業務方針（案） |
| 第9号議案 | 平成25年度予算（案） |
| 第10号議案 | 平成25年度理事及びフロア委員の選出（案） |

※第3号議案、第6号議案、第9号議案については、東急コミュニティーの書面提出待ち

＜高石副理事長＞

① 各部会から提出された活動報告の原稿について、最初の校正の段階で手を加え字句の表記、レイアウト等を統一している

② 今後の項目の追加、金額の修正等変更については、混乱を避けるためにまず高石副理事長に連絡し、その後の修正の対応を進めることにする

（2）総会議案書について　（第1回摺合せ）

1. 議案（第1号～第10号）、報告（第1号～第3号）の順序について検討

第1号議案～第3号議案、第7号議案～第10号議案については例年通りの順序。

第6号議案〈管理委託無更新〉の前に 東急コミュニティーの重要事項の説明が入ると思うが、議案の順序については、2年前の議案書にならって決めた。

報告の順序については、昨年度総会で権限付与された順序に従って順序を決めた

2. 第2号議案〈理事会及び各部会活動報告〉について

昨年度の規定の改定により、今年度から理事の任期が〈毎年の定期総会の終了後から翌年の定期総会終了までの1年間 〉に変更になった

変更による４月分の活動記録の扱いについて、議案書では例年通りの扱いを踏襲することを申し合わせた

3. 議案、報告のタイトルの変更について

第４号議案、第２号報告のタイトルの括弧を取る、また第４号議案、第１号報告は本文で説明があるのでタイトルを短く変更した

4. 第４号議案〈管理組合組織変更の理事の選出について〉について

高齢化が進行しているものの、当面は試行決議での対応で問題ないと思われる。

ただブロックによる偏りがあるなど、将来も試行決議通りに対応できるかの判断は、事例が少なく難しい状況である

課題を抽出するため更に試行を継続する必要があると判断し、今年度も再度、議案として提案することとした

5. 第１号報告〈管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置及び委員の選出〉について

前年度の理事長、副理事長に参加をお願いし、その方たちの協力もいただきながら早急に人選を進める

6. 第６号議案〈管理委託契約更新〉について

東急コミュニティーとの交渉結果の書面待ち、その後まとめる。

7. 第８号議案〈 平成25年度業務方針の総務部会　1.防火･防災活動　(4) AEDのマンション内に購入･設置検討 〉について

管理、設置場所等様々な問題がある。早急に解決できる問題とは思えないが、今後の検討課題として問題提起するため議案に加えた

8. その他、

議案書の校正　(字句、金額の訂正、レイアウトの統一等)

（３）その他 連絡事項

1. 第11回定例理事会　　(高石副理事長)

３月31日（日）　19時　　開催予定

2. 第２回フロア委員会について　　(貝塚総務担当理事)

４月 ７日（日）　午後１時　　サンライトマンション集会所

「第２フロア委員会について」　３月20日　配布

総会議案書（案）　３月31日　　配布

出欠届については　４月３日(金) までに管理事務所に提出

## 4．第 11 回理事会（3 月 31 日）報告

### （1）月次報告（東急コミュニティーより報告）

＜総　括　＞

E 棟で漏水発生、保険申請中

＜会計報告＞

特記時項なし

＜未入金明細報告＞

特記事項なし

＜点検報告書＞

・B 棟屋上の補給水槽配管保護材に劣化箇所 あり、発注済み

・B 棟 4 階東側、地区ベル 3 箇所火報連動で不鳴動について

埼玉ホーチキ、ビルワーク、東急コミュニティーで現場確認実施を予定している

＜ 理事会報告＞

・競売物件について、落札業者より管理費、修繕積立金の未入金全額が振り込まれた

・各会計間の資金移動について

駐車場会計から一般会計に 1,000 万円の資金移動が完了した

・定期預金について

修繕積立金会計で 1 億円を定期預金に預け替える予定だったが、大規修繕等での予定外の出費に備え金額を 9,000 万円に変更した

5,000 万円、4,000 万円の 2 口、2 年定期で自動更新なし　　承認

・戸車交換の戸別募集について、申し込みが 50 件を超えたので出張取付費は予定通り 5,000 円で決定

・ A 棟 3 号室系統の TV 視聴不良について （3 月 30 日 ）

受信サービスの調査により、増幅器（ブースター）の経年劣化が原因と判明した。

理事長、修繕部会長の了解を得て交換工事実施済

部品代 157,500 円と作業費が発生する　　承認

・管理委託契約の技術管理業務について、東急コミュニティーの技術員と修繕工事専門委員長との打合わせ　　4 月 1 日に予定

・外部駐車場の履歴　　集計後に報告

### （2）部会報告

＜　総務部会　＞　　（ 総務部資料参照 ）

1)「サンライトらいふ」90 号の企画提案

・編集確認　　5 月 3 日発行予定

・各部会掲載記事依頼（イベント情報、各理事の退任挨拶の原稿等）

2）第２回フロア委員会について

・議題「第３３回定期総会議案書」　(但し、第３号議案、第10号議案については省略)

・運営要領

・最初に全議題の提案､報告を行い、質問､意見を受ける。その後一括採決を行うことで時間短縮を図る方式に内容を変更

・フロア委員会当日の各理事の担当確認（担当議案、報告の説明）

3)「第３３回定期総会議案書」議題確認

第１号議案　平成２４年度業務報告
第２号議案　理事会及び各部会活動報告
第３号議案　平成２４年度会計報告及び監査報告
第４号議案　管理組合組織変更試行の理事の選出試行継続（案）
第５号議案　管理規約改定（案）
第６号議案　小口現金取扱規則改定（案）
第７号議案　管理委託契約更新（案）
第１号報告　管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置及び委員の選出
第２号報告　マンションすまい・る債購入の報告
第３号報告　地震保険加入検討結果報告
第８号議案　総会から平成２５年度フロア委員会への権限付与(案)
第９号議案　平成２５年度業務方針（案）
第10号議案　平成２５年度予算（案）
第11号議案　平成２５年度理事及びフロア委員の選出　（案）

4）第７号議案　管理委託契約更新（案）を提案　承認

5）第１号報告　管理組合組織変更・管理規約改正検討委員会設置及び委員の選出（案）を提案　承認

6）総会までのスケジュール確認

・4/7　フロア委員会「総会議案書」審議

・4/14　新･現合同理事会　「総会議案書」審議

・4/18　議案書印刷　　4/24　議案書全戸配布

7）総会当日の役割分担

・総会当日の会場担当役員の確認

・各部会に総会当日の応援メンバーの要請と、業務(会場設営､受付等)の運営要領の確認

・各種案内文の確認

・区分所有者に総会開催のお知らせ

・フロア委員への案内文「出欠届、委任状回収のお願い」等の確認

＜　修繕部会　＞　　（修繕部資料参照）

1．第10回修繕工事専門委員会報告

1）各工事の報告

①「外灯及び庭園灯改修工事」について

・全工事が予定通り完了。　竣工検査が3月25日に行われた

・破損した外灯ガラスボール7個を新品に交換した

その費用として333,900円（税込)の増額となる

②「震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事」及び「ゴミ置き場、自転車置き場(腰壁)他塗装工事」について

・全工事完了

・立会検査で塗装済部分と未済部分の境界の色合の不揃いが散見された。

対応策として、床洗浄業者による壁面及び天井の洗浄を検討している。

来年度の床洗浄と同時に行う。

100万円を予算計上して、次年度に申し送りの予定

2）来年度の工事計画

① A、C、D、E棟外階段塗装工事　2,000万円を予算計上

② 埋設給水管調査費用200万円を予算計上

③ ゴミ置き場、自転車置き場の縦樋取り付け工事100万円を予算計上

修繕部会が担当する

3）理事会からの報告

① 理事会より25年度修繕工事専門委員会への諮問5項目の説明

② 25年度管理委託契約は東急コミュニティーで継続する

③ 地震保険加入については来年度理事会で継続検討願うことにする

④ 修繕部会2月活動報告

2．第10回修繕部会活動報告

（修繕工事案件）

1）完了済の修繕工事　(修繕工事専門委員会)

① 震災による開放廊下壁面塗装剥離補修工事

② ゴミ置き場、自転車置き場（腰壁）他塗装工事

③ 外灯及び庭園灯改修工事

2）完了済の修繕工事　(修繕部会)

① B･E棟外構階段床シート貼他工事　　3月29日 完了

② 西の街給水ポンプ1号機のオーバーホール　　3月30日完了

③ B棟屋上消火栓補給水槽ラッキング改修工事　　完了

3）その他

テレビ視聴で、不具合が起きた際、適切に対処できるよう、マンションのテレビのアンテナ系統についての情報（台数、システム等）提供を東急コミュニティーに依頼した。

＜　環境部会　＞　　（環境部資料参照）

1）本年度の植栽管理業務はすべて完了

2）来年度、植栽定例管理についてはウイズグリーンと契約完了

＜　共用施設部会　＞　　千葉共用施設部会長

1）ゴールデンウィークの駐車場利用について

・4月 1日　　回覧

15日　　申し込み締め切り

21日　　10時より抽選会

＜　書記　＞

・第10回理事会議事録　　承認

・臨時理事会議事録　　承認

＜　その他　＞

合同理事会運営の検討について

① 議案書にそった構成で進める

② 議案、報告は担当理事が説明する

25年度業務方針について、注意事項、問題点等、引き継ぎの前段階の説明

## ５．その他報告

ＫＤＤＩ社「au ひかり」導入に関して

マルチメディア研究会

今年のサンライトらいふ８８号で、「au ひかり」の当マンションへの導入が、ＫＤＤＩ社のファイバー回線の空きがないために導入できないとお伝えしました。
しかし本年２月に再度ＫＤＤＩ社から連絡があり、空き回線が出来たために導入が可能になったとの連絡があり、直ちに理事会で検討を行いました。
その結果「au ひかり」の導入を行うとの結論になり、５月の総会で管理規約の一部を改正し「au ひかり」の導入を行うこととしました。
もちろん総会において管理規約の一部改正が可決される事が前提になりますが、その後に導入の工事を行い「au ひかり」への申し込みが可能になる予定です。
「au ひかり」は au の携帯電話をお持ちの方にとっては携帯料金が安くなる等のメリットがありますが、「au ひかり」の申し込みはあくまでも個人の判断になり、申し込み後に問題が発生した場合には、他の回線業者と同様、申込者とＫＤＤＩ社間で解決することが前提で、管理組合は一切関与できませんのでご承知おき下さい。

また当マンションでは既にエフビットコミュニケーション社およびＮＴＴ東日本社の光回線が導入済みであることから、今回「au ひかり」が導入された場合、今回が最後の光ブロードバンド回線導入になると思います。

## 投 稿 規 程

投稿は当マンション居住者に限ります。下記の内容は対象外とします

又、掲載に当ってペンネームや匿名希望でも結構です。

1．当マンションに直接関係ない事柄

2．他人への誹謗・苦情・プライバシー侵害に当るもの

3．理事会が適当でないと判断したもの